GEMEENTE
NOORDOOSTPOLDER

Bestemmingsplan Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse

December 2016	**Vastgesteld**	BJZ.nu bestemmingsplannen

BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED, STEENWIJKERWEG 20A EN 20B TE MARKNESSE”

Plan:	Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0171.BP00577-VS01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	December 2016

BJZ.nu bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 11

3.1 RIJKSBELEID 11
3.2 PROVINCIAAL BELEID 12
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 14

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 17

4.1 GELUID 17
4.2 BODEM 17
4.3 LUCHTKWALITEIT 18
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 19
4.5 MILIEUZONERING 21
4.6 GEUR 22
4.7 ECOLOGIE 23
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 24

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN 26

5.1 ALGEMEEN 26
5.2 BELEIDSKADERS 26
5.3 WATERTOETSPROCES 26

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 28

6.1 INLEIDING 28
6.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 28

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 30

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 31

8.1 VOOROVERLEG 31
8.2 INSPRAAK 31
8.3 ZIENSWIJZEN 31

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 32

BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTENNOTITIE VOOR DE NORMALE PROCEDURE VAN DE WATERTOETS 32
BIJLAGE 2 CORRESPONDENTIE VOOROVERLEGPARTNERS 32

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied omvat de percelen aan de Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Op het perceel Steenwijkerweg 20b is een nieuwe garage met carport gebouwd en worden de gronden naast en achter de garage gebruikt als tuin. Gebleken is dat de garage niet geheel conform omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is uitgevoerd. De garage is gedeeltelijk buiten het huidige bestemmingsvlak ‘Wonen’ gesitueerd en de bouwhoogte en oppervlakte komen niet overeenkomen met hetgeen is vergund. Daarnaast is de carport en het gebruik van de gronden naast en achter de garage niet in overeenstemming met de gebruiksregels van de ter plaatse geldende bestemming ‘Agrarisch gebied’. Het is wenselijk de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, namelijk het gebruik ten behoeve van een woonbestemming. Vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt zijn hiervoor geen belemmeringen.

Voorliggende situatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” (in de geldende ‘Beheersverordening Landelijk gebied’ is bepaald dat het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” binnen het verordeningsgebied vigeert). Op basis van de ‘Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder’ kan het mogelijk worden gemaakt om een voormalig arbeiderserf te vergroten. In voorliggend plangebied wordt gebruik gemaakt van deze beleidsregel en de bestemming van de gronden rondom het erf gewijzigd van ‘Agrarisch gebied’ naar ‘Wonen’. De percelen Steenwijkerweg 20a en 20b vormen samen het blok arbeiderswoningen, omdat beide eigenaren uitbreiding wensen en voorwaarde is dat de uitbreiding over het gehele arbeidersblok plaatsvindt zijn beide percelen (Steenwijkerweg 20a en 20b) in voorliggend plan opgenomen. Opgemerkt wordt dat na betreffende bestemmingswijziging voor het perceel Steenwijkerweg 20b nog een omgevingsvergunning moet worden verkregen met betrekking tot de bouwhoogte en oppervlakte van de garage om de huidige situatie te legaliseren.

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders ten behoeve van bovengenoemde situatie. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse, in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Marknesse en de ligging ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0171.BP00577-VS01) en een renvooi;
- regels.

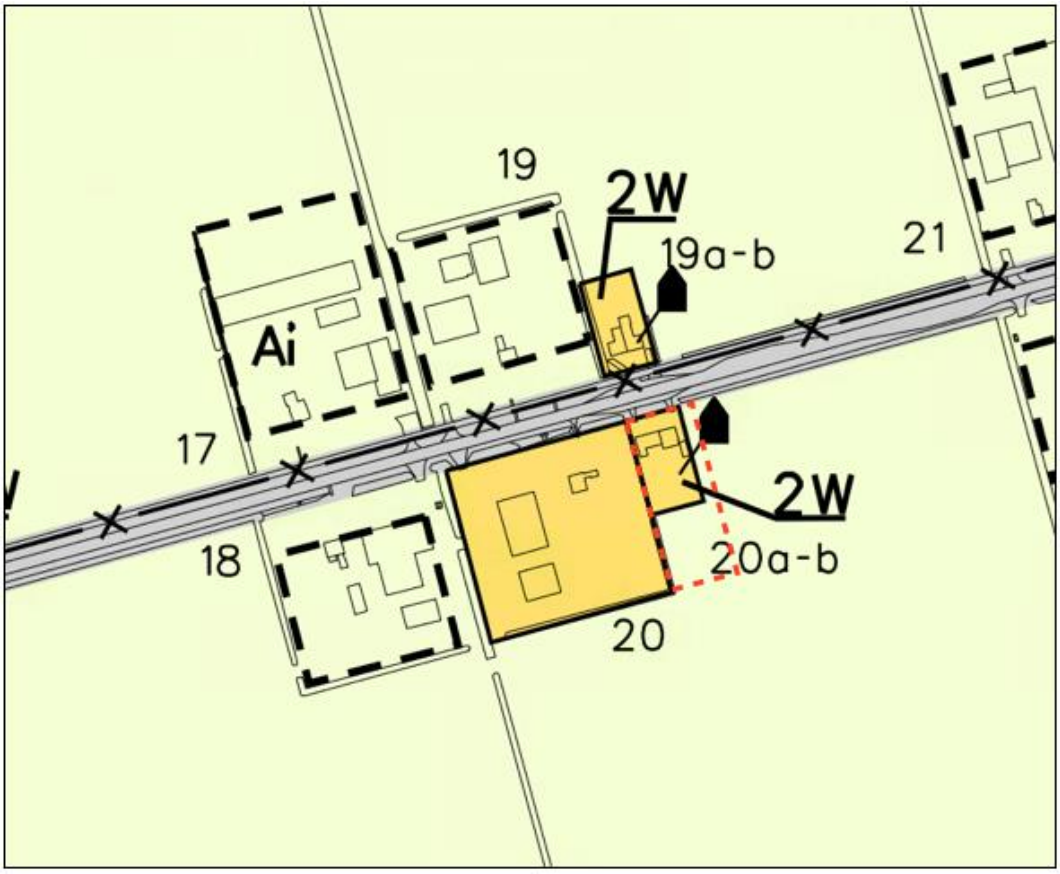
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de “Beheersverordening Landelijk gebied”, welke op 21 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beheersverordening regelt in principe dat de regelingen van de geldende bestemmingsplannen van kracht blijven, totdat een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” is het basisplan dat binnen het verordeningsgebied vigeert. De regeling en bijbehorende kaarten zijn daarom vastgelegd en opgenomen als bijlage bij de regels van de verordening. Het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2005 en op 11 januari 2008 onherroepelijk geworden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarin globaal aangegeven met de rode stippellijn.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart “Landelijk gebied 2004” (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" zijn de gronden in het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch gebied' en gedeeltelijk als 'Wonen'. Middels aanduidingen is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' aangegeven dat het gaat om 'voormalige arbeiderswoning' en het maximaal aantal woningen aaneen gebouwd 2 stuks bedraagt.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's of boogkassen.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak. Middels de aanduiding is vastgelegd dat in het bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 2 stuks. Voor bouwen ter plaatse van de aanduiding 'voormalige arbeiderswoning' geldt een gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m^2.

Voor bijgebouwen is in de bestemming 'Wonen' bepaald dat deze uitsluitend gebouwd mogen worden 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning. De goothoogte en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter. Voor pergola's en overkappingen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, voor erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter en voor overige andere bouwwerken een maximale bouwhoogte van 2 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het strijdig om de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' te gebruiken en te bebouwen ten behoeve van de woonbestemming. Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' kan het mogelijk worden gemaakt om het voormalige arbeiderserf (ofwel de woonbestemming) te vergroten. De percelen Steenwijkerweg 20a en 20b vormen samen het blok arbeiderswoningen, omdat beide eigenaren uitbreiding wensen en voorwaarde is dat de uitbreiding over het gehele arbeidersblok plaatsvindt zijn beide percelen (Steenwijkerweg 20a en 20b) in voorliggend plan opgenomen. Om de huidige situatie op het perceel Steenwijkerweg 20b te legaliseren wordt de bestemming van de grond naast de woning en 15 meter achter de beide erven gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'.

Daarnaast komt de bouwhoogte en oppervlakte van de garage op het perceel Steenwijkerweg 20b niet overeen met hetgeen is vergund. Voorliggend plan voorziet niet rechtstreeks in het legaliseren van deze strijdigheden maar biedt wel de kaders op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend om daarmee de situatie te legaliseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Noordoostpolder beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landschap en omgeving

De Noordoostpolder heeft een uniek landschap. De inrichting van de polder is na de drooglegging volledig gericht op de landbouw. Dit heeft een bijzonder landschap opgeleverd met een grootschalige opbouw en een grote mate van openheid. Dit landschap is nu circa 70 jaar oud en het concept van de oorspronkelijke inrichting is nog altijd herkenbaar aanwezig. Het ontwerp van de polder en de uniciteit van het landschap wordt internationaal hoog gewaardeerd. Kenmerkend voor het polderlandschap is het regelmatige kavelpatroon en de structuurbepalende beplantingselementen zoals de erfsingels en wegbeplanting.

In de omgeving van het plangebied zijn de karakteristieke elementen voor het polderlandschap duidelijk herkenbaar. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven en met de rode cirkel globaal de ligging van het plangebied.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied en omgeving (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, agrarische bedrijven, verspreid liggende woonerven en een niet-agrarisch bedrijf (klein dierenpark). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Steenwijkerweg en aan de oost- en zuidzijde door agrarische gronden en ten westen grenst het plangebied aan de naastgelegen woonbestemming. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven.

In het plangebied is sprake van twee aaneen gebouwde voormalige arbeiderswoningen. Op het meest oostelijk gelegen perceel is naast de bebouwing van de woning tevens achter op het perceel een garage met carport gebouwd. Aan de oost- en zuidzijde is een kavelsloot aanwezig, met aan de oostzijde daarnaast voor een gedeelte tevens een beukenhaag.

Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Ruimtelijke plannen)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' voorziet dit plan in de uitbreiding van het voormalige arbeiderserf aan de Steenwijkerweg 20a en 20b. De bestemming van de gronden rondom het erf wordt gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen', teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie en de gronden te kunnen gebruiken voor woondoeleinden. Daarnaast worden de gronden achter het erf en binnen de kavelsloot eveneens in voorliggend plan meegenomen om ter plaatse tevens semi-agrarisch gebruik mogelijk te maken.

De huidige situatie in het plangebied blijft gehandhaafd. Er vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats, met uitzondering van het doorplanten van de bestaande beukenhaag aan de oostzijde van het plangebied tot het einde van de uitbreiding van het arbeiderserf. Op basis van de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' wordt aan het uitbreiden van een arbeiderserf de voorwaarde gesteld dat een erfsingel wordt aangeplant aan de zijkant van de uitbreiding en bij voorkeur aan de achterzijde. In de huidige situatie is aan de oostzijde (zijkant) van het erf reeds een beukenhaag aanwezig. Doorplant van deze haag tot het einde van de uitbreiding van het arbeiderserf heeft een vergelijkbare afscheidende werking in het landschap dan een erfsingel. De aanplant en instandhouding van de beukenhaag wordt dan ook voldoende geacht in het kader van de gestelde voorwaarde in de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'. Om de aanplant en instandhouding van de beukenhaag te verzekeren is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

In afbeelding 2.3 is de uitbreiding van de woonbestemming weergegeven ten opzichte van de huidige situatie in het plangebied.

Afbeelding 2.3 Uitbreiding woonbestemming

2.2.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt geen veranderingen met zich mee ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren. In de huidige situatie is er bij beide woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig en blijft de ontsluiting ongewijzigd evenals de verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er fysiek geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er geen sprake is van het toevoegen van een woning;
- er sprake is van een ondergeschikte planologische wijziging zonder grootschalige nieuwe functies;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

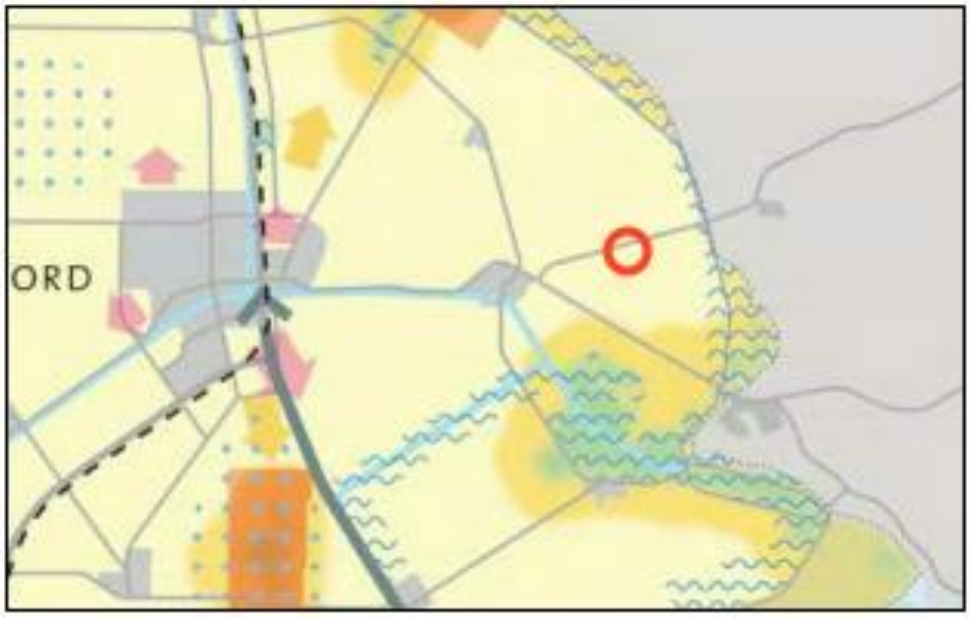
kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit plan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Flevoland

In 2006 is het Omgevingsplan Flevoland door Provinciale Staten vastgesteld. In het omgevingsplan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het omgevingsplan is een samenvoeging van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de samenvoeging zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. De provincie stelt als voorwaarden voor een evenwichtige groei: het behoud en het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving, het milieu, het water, de natuur en het landschap. In het omgevingsplan wordt onder andere ingegaan op de uitgangspunten voor het landelijk gebied. Het Omgevingsplan is ook beeldend weergegeven op een visiekaart. Een uitsnede van deze visiekaart wordt hierna weergegeven. De ligging van het plangebied is globaal aangegeven met de rode cirkel en ten aanzien van het plangebied gelden geen specifieke uitgangspunten.



Afbeelding 3.1 Visiekaart Omgevingsplan Flevoland (Bron Provincie Flevoland)

De provincie Flevoland ontwikkelt zich steeds verder. Er wordt gewerkt aan een samenleving waarin allerlei onderdelen en voorwaarden ruime aandacht krijgen. Als we terugkijken naar de geschiedenis van de provincie kan deze trots zijn op alles wat in het jongste stukje Nederland al is bereikt. Van belang is echter dat ook vooruit wordt gekeken. Het provinciebestuur wil de ontwikkeling van Flevoland voor de komende decennia

goed en gestroomlijnd laten verlopen. Daarvoor zijn zorgvuldige, op elkaar afgestemde plannen van groot belang, niet alleen voor verdere groei, maar ook om opkomende problemen het hoofd te bieden. In het kader van voorliggend plan is de visie met betrekking tot het thema 'Landschap' meest relevant. Hierover is het volgende opgenomen.

Zowel de bescherming van de bestaande als de uitbreiding met nieuwe natuurwaarden wordt door de provincie van groot belang geacht. Natuur is van grote waarde voor de samenleving en heeft onze constante aandacht nodig. De provincie Flevoland zet in op de vitaliteit van het landelijk gebied. Het landelijk gebied moet optimaal ontwikkeld worden voor zowel agrarisch als recreatief gebruik, voor natuurbescherming en waterberging en landelijk wonen. Al deze zaken kunnen binnen het Flevolands landschap hun plek krijgen. Dit vraagt echter wel inzet en inzicht. Landschappelijke of cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied mogen niet worden aangetast door nieuwe ontwikkelingen. Het aantal boerderijen neemt af en de ruimte die daardoor vrijkomt zal zodanig moeten worden benut, dat het landschap van onze provincie niet wordt aangetast.

3.2.2 Verordening voor de fysieke leefomgeving

In de provinciale 'Verordening voor de fysieke leefomgeving' vindt een juridische vertaling plaats van het beleid van provinciaal niveau. In de verordening is een aantal regels opgenomen met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bijzondere gebieden, waterhuishouding, waterkeringen, bescherming landschap.

3.2.3 Beleidsregel Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

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

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

De van belang zijnde inhoudelijke afwegingen zijn hierna weergegeven:

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

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van vergroting van het voormalig arbeiderserf middels het wijzigen van de omliggende bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' om de huidige situatie planologisch in te passen. De huidige situatie blijft gehandhaafd echter dient als voorwaarde

om de woonbestemming uit te breiden de beukenhaag aan de oostzijde doorgeplant te worden tot het einde van de uitbreiding van het voormalig arbeiderserf.

Het uitbreiden van de woonfunctie levert geen onevenredige negatieve effecten op voor omliggende agrarische bedrijven. Van een toename van verkeerbewegingen is in geen geval sprake. Deze wijziging raakt geen provinciale belangen. Het plangebied maakt geen deel uit van specifiek aangeduide gebieden of beschermingsgebieden. Dit plan is in overeenstemming met het Omgevingsplan Flevoland, dan wel de provinciale 'Verordening voor de fysieke leefomgeving'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noordoostpolder 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. En hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025. De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor ons toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

3.3.1.2 Ambitie Landbouw

De gemeente Noordoostpolder is trots op de agrarische achtergrond en wil dit blijven uitstralen. De landbouwsector en de innovatie die daarin plaatsheeft moet ook in de toekomst internationaal hoog aangeschreven staan. De gemeente wil ontwikkelingsruimte beiden voor schaalvergroting, maar ook aan vrijkomende bedrijven. Dit laatste is noodzakelijk om de vitaliteit van het gebied te borgen. Landbouw blijft de primaire functie in het landelijk gebied. Het zorgt ervoor dat het unieke polderlandschap open blijft en niet langzaam 'verrommelt' door andere functies. Het inzetten op functiescheiding tussen landbouw en andere functies draagt hieraan bij.

Erfuitbreiding oorspronkelijke arbeiderswoningen

De gemeente geeft aan dat erfuitbreidingen achter de oorspronkelijke arbeiderswoningen slechts mogelijk zijn via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Bij de belangenafweging wordt daarbij nadrukkelijk meegenomen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woongenot van de bewoners.

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

In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een voormalig arbeiderserf van twee arbeiderswoningen. Het voornemen is het erf aan de zijkant en achterzijde uit te breiden middels het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'. In de visie is aangegeven dat de gemeente positief tegenover het uitbreiden van het erf van voormalige arbeiderswoningen staat. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025'.

3.3.2 Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder

3.3.2.1 Algemeen

De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' is op 8 juli 2015 in werking getreden. Zoals in de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' uiteengezet staat de gemeente Noordoostpolder positief tegenover het uitbreiden van voormalige arbeiderserven. Middels deze beleidsregel wordt een eenduidig kader gesteld aan de hand waaraan verzoeken om uitbreiding van arbeiderserven beoordeeld kunnen worden.

3.3.2.2 Arbeiderserven

In het oorspronkelijke polderplan kreeg ieder dorp zijn eigen voorzieningen (kerken, scholen, sportvoorzieningen, winkels) om daardoor per dorp een sociale gemeenschap te laten groeien. Het maatschappelijk ideaal om hechte sociale verbanden te smeden, komt ook tot expressie in de keuze om de agrarische erven te groeperen in clusters van twee, drie of vier erven en om ook de arbeiderswoningen verspreid over het landelijk gebied aan deze ervenclusters te koppelen. Arbeiderswoningen zijn te vinden door de gehele polder.

De 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder' biedt mogelijkheden voor het uitbreiden van arbeiderserven. Aan toepassing van de beleidsregel worden de voorwaarden verbonden, deze zijn hieronder weergegeven en getoetst aan voorliggende situatie.

1. Bij de planologische maatregel moet benoemd worden welk gedeelte zodanig bestemd wordt dat het niet bij het erf hoort en waar vergunningsvrij bouwen dus niet mogelijk is.
    - *Toetsing: aan de gronden gelegen achter de uitbreiding van de woonbestemming wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Deze gronden worden niet als erf beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).*
2. Bij de planologische maatregel wordt de realisatie van de erfsingel afgedwongen middels een voorwaardelijke verplichting.
    - *Toetsing: als voorwaarde is in de beleidsregel opgenomen dat de zijkant wordt afgerond met een erfsingel. De bestaande beukenhaag aan de zijkant van het arbeiderserf voorziet in eenzelfde afschermende werking als een erfsingel. Middels doorplant van de bestaande beukenhaag, tot het einde van de uitbreiding van het arbeiderserf aan de zuidzijde, wordt gesteld dat aan de afschermende voorwaarde als gesteld in de beleidsregel wordt voldaan. Om de uitvoering en instandhouding van de beukenhaag te verzekeren is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.*
3. De aanvrager van de planologische maatregel moet aantonen dat er overeenstemming is met de bewoners van de aangrenzende percelen.
    - *Toetsing: de eigenaren van de aangrenzende gronden zijn op de hoogte van het voornemen en hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding van het voormalig arbeiderserf.*
4. De bewoners van de aangrenzende percelen mogen door de planologische maatregel niet onevenredig in hun woongenot belemmerd worden.
    - *Toetsing: het bestaande woonmilieu wordt niet aangetast als gevolg van voorliggend plan, er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat. De relevante milieu- en omgevingsaspecten worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.*
5. Voor het overige moet in een goede ruimtelijke onderbouwing de goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden.
    - *Toetsing: voorliggende toelichting behandeld alle relevante aspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*
6. Het planschadeverhaal in relatie tot de planologische maatregel moet geregeld worden in een overeenkomst.
    - *Toetsing: tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.*

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'

Gelet op bovenstaande toetsing kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet en past binnen de 'Beleidsregel uitbreiding arbeiderserven Noordoostpolder'.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. De aspecten industrielawaai, railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai worden verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

In paragraaf 4.5 wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoeksplicht:

I. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
II. het bouwwerken een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m^2;
III. las het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;

IV. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet niet in het toestaan van nieuwe bouwactiviteiten, in voorliggend geval gaat het om bestemmingswijziging van betreffende gronden om de huidige situatie te legaliseren. Daarbij is er met betrekking tot de garage en carport die gedeeltelijk zijn gelegen buiten de huidige woonbestemming geen sprake van langdurig menselijk verblijf. Gelet op het feit dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden en het bepaalde in punt 3 kan worden geconstateerd dat een bodemonderzoek achterwege kan blijven.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 4.3.1.1 is een lijstje met categorieën van gevallen beschreven die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Dit mede gelet op het feit dat er geen sprake is van een toevoeging van een woning en geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen is te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

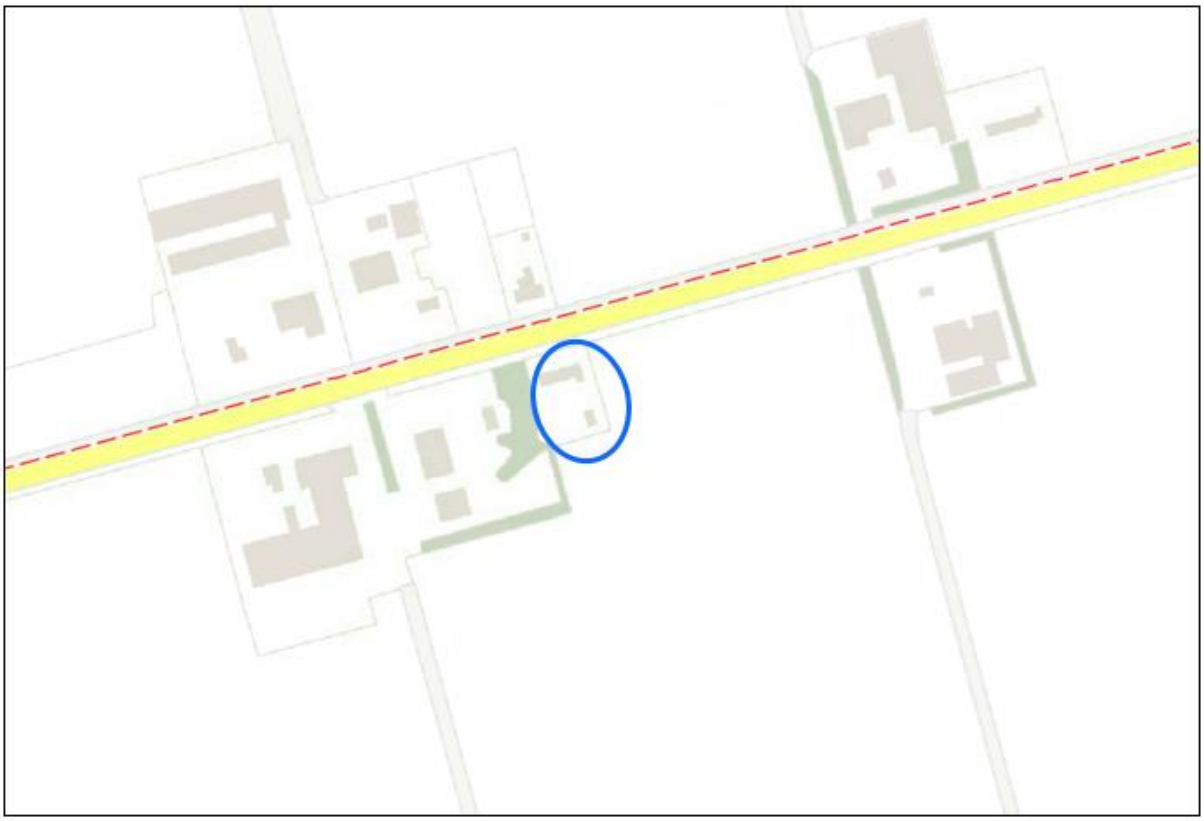
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Flevoland (Bron: www.risicokaart.nl)

Op een afstand van circa 20 meter van het plangebied is een buisleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plangebied is gelegen binnen het groepsrisico-aandachtsgebied.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Onderbouwing groepsrisico

Voorliggend plan voorziet niet in wijzigingen van de huidige situatie, er is geen sprake van een toename (of wijziging) van het aantal personen ter plaatse. De personen die ter plaatse verblijven zijn in beginsel zelfredzaam en kunnen zichzelf dan ook in veiligheid brengen. Daarbij wordt de locatie waar de personen verblijven niet gewijzigd en komt deze niet dichter bij de buisleidingen te liggen.

Gelet op het feit dat de situatie fysiek niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie, er geen sprake is van een toename van het aantal personen in het plangebied, de omgeving (lage bevolkingsdichtheid) en de

zelfredzaamheid van de personen wordt derhalve gesteld dat voorliggend plan geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse wordt, gelet op de lage bevolkingsdichtheid van de omgeving en de omvang van de ontwikkeling, niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG-uitgave gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval is sprake van bestaande woningen welke aangemerkt worden als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbij gelegen grondgebonden agrarisch bedrijf (Steenwijkerweg 19) bedraagt circa 45 meter. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij (Steenwijkerweg 17) is gelegen op een afstand van circa 110 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en brengt voorliggend plan geen belemmeringen met zich mee.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan kom 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de bestaande woningen in het plangebied en het dichtstbij gelegen agrarisch bouwvlak circa 55 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandseis en mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast brengt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf met zich mee. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand gelegen zijn en hierdoor maatgevend zijn. Opgemerkt wordt overigens dat voorliggend plan niet voorziet in toevoeging van een geurgevoelig object.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangemerkt als EHS. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling en de afstanden tot de Natura 2000 en EHS wordt geconcludeerd dat er als gevolg van dit plan geen sprake is van significante

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en/of de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voorliggend plan voorziet in het vergroten van het arbeiderserf middels het wijzigen van de bestemming van omliggende gronden van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'. De feitelijke situatie blijft ongewijzigd, er is geen sprake van sloop of het rooien van bomen of andere groenstructuren. In het kader van voorliggende ontwikkeling is zelfs sprake van toevoeging van beplanting door het doorplanten van de beukenhaag aan de oostzijde tot het einde van de uitbreiding van het erf aan de zuidzijde.

Gelet op bovenstaande is nader (veld)onderzoek niet aan de orde. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

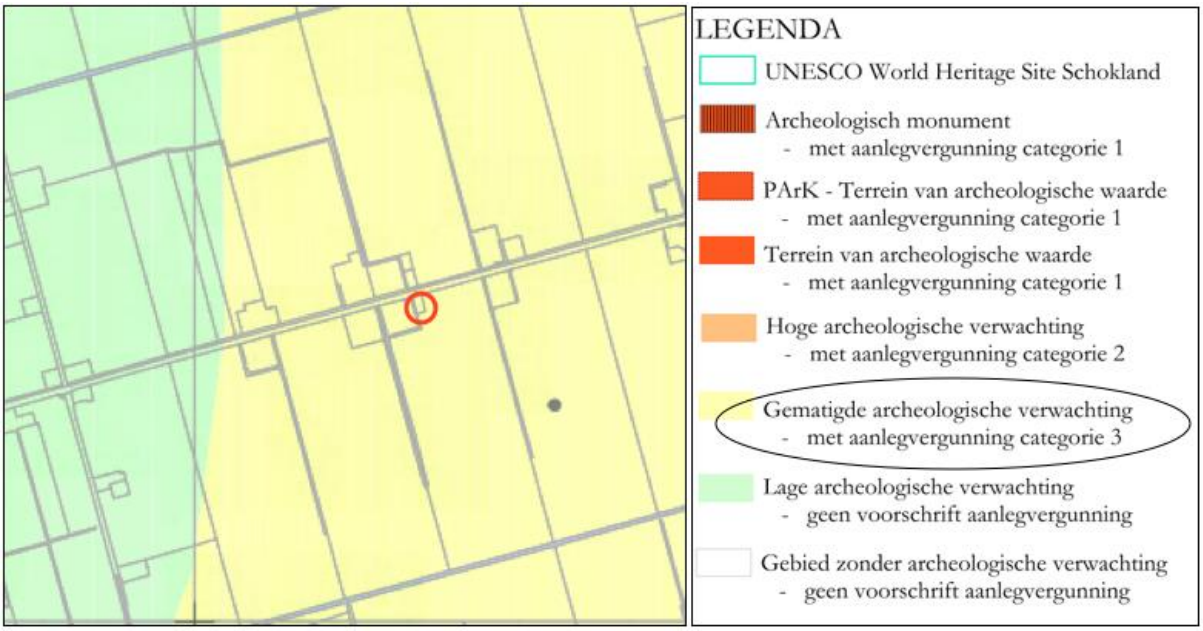
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Noordoostpolder heeft een Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied op laten stellen in 2007. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. In figuur 4.2 is een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven.



Afbeelding 4.2 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Noordoostpolder)

Aangezien er met het plan geen ingrepen in de bodem plaatsvinden kan een nadere toetsing aan de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart achterwege blijven. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Opgemerkt wordt dat ter bescherming van het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde gematigd’ is opgenomen.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Algemeen

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

5.2 Beleidskaders

5.2.1 Waterbeheersplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema 'water en ruimte'. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

5.2.2 Stroomgebiedsvisie Flevoland (2003)

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderverdeeld in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. De generieke maatregelen houden onder andere in:

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

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

5.3 Watertoetsproces

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid tot de 'normale procedure' van toepassing is. Hieronder wordt één en ander nader toegelicht en de uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Veiligheid

Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering. Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen.

Het plangebied is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter niet in toename van bebouwing of verhard oppervlak in het landelijk gebied. De uitgangspunten voor het thema wateroverlast zijn dan ook niet van toepassing.

Watertekort

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de plantontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de in het plangebied aanwezige bestemmingen nader toegelicht.

'Agrarisch' (artikel 3)

De gronden aan de zuidzijde van de uitbreiding van de woonbestemming hebben overeenkomstig de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch' is tevens semi-agrarisch gebruik toegestaan zoals het hobbymatig houden van vee, moestuin, speelweide, en soortgelijke functies ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Wonen'.

Daarbij zijn deze gronden bestemd voor instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon en instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot.

Op en in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in de vorm van palen met draad.

In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging dat er geen opgaande beplanting aanwezig is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – semi-agrarisch'.

Om de agrarische uitstraling te behouden dienen de gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

'Wonen' (artikel 4)

Het arbeiderserf en de uitbreiding aan de oost- en zuidzijde is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak en kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

Op en in de gronden zoals hierboven benoemd, mogen uitsluitend woningen, bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan. De maatvoering van bebouwing is

gelimiteerd in de regels. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is de aanduiding met betrekking als 'voormalige arbeiderswoning' overgenomen, evenals de specifiek daarvoor geldende bouwregels.

In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de beukenhaag conform de in Bijlage 1 van de regels opgenomen Inrichtingsschets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'.

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde gematigd' (artikel 5)

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. De provincie geeft aan dat het plan vanuit provinciaal belang geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap geeft aan, gelet op de aard van voorliggend plan, te verwachten dat het effect van het plan op de waterhuishouding en de afvalwaterketen nagenoeg nihil zal zijn en acht het daarom niet noodzakelijk verder vooroverleg te voeren. Daarnaast doet het waterschap een tekstvoorstel voor paragraaf 5.2.1 van de toelichting, deze is overeenkomstig opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De correspondentie met de vooroverlegpartners is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is hiervan gebruik gemaakt, in de voorontwerpfase zijn er geen inspraakreacties binnen gekomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets

Bijlage 2 Correspondentie vooroverlegpartners

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets

datum 11-4-2016
dossiercode 20160411-37-12784

Geachte heer/mevrouw M. de Gunst,

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 **normale procedure**.

Uitgangspuntennotitie
Hierbij ontvangt u alvast de uitgangspuntennotitie voor de normale procedure van de watertoets. Deze notitie is automatisch gegenereerd op basis van de door u gegeven antwoorden en het ingetekende plangebied. Deze uitgangspuntennotitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van Waterschap Zuiderzeeland die u kunt gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

Vooroverleg wateradvies
Met de digitale watertoets heeft u Waterschap Zuiderzeeland op de hoogte gebracht van het ruimtelijk plan, hiermee doet u nog geen aanvraag voor een wateradvies. Dit betekent dat u, 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 een aanvraag voor een wateradvies moet indienen bij Waterschap Zuiderzeeland. Ook is het mogelijk om telefonisch contact op te nemen om informatie in te winnen of een afspraak te maken.

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

Uitgangspuntennotitie normale procedure

1. Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

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

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

2.1. Thema veiligheid

2.1.1. Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld
Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

2.1.2 Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

Regionale keringen kunnen zowel binnen als buitendijks liggen. De binnendijkse Knardijk, een zogeheten compartimenteringsdijk, scheidt Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, om de gevolgen van een overstroming te beperken. Buitendijkse regionale keringen beschermen buitendijkse gebieden tegen hoog water.

Het plangebied ligt niet buitendijks.

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

2.2. Thema Voldoende Water

2.2.1 Wateroverlast

Streefbeeld
Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebeid, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast
Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Met de planontwikkeling wordt er netto geen verhard oppervlak in landelijk gebied toegevoegd.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding
De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Uw plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4,5% van

** Indien in de tekst sprake is van meerdere opgegeven percentages voor compensatie van de toename van verharding dan betekent dit dat uw plangebied zich over meerdere peilgebieden uitstrekt. Het percentage kan namelijk per peilgebied verschillen.*

2.2.2 Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld
Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het

waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

[/ALS_kunstwerken=ja]

Houdt de beschoeiing zoveel mogelijk uniform. De verankering dient minimaal dezelfde levenduur te hebben als de beschoeiing zelf.

2.2.3 Anticiperen op watertekort

Streefbeeld
Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig.

Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.

Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

2.3. Thema Schoon Water

2.3.1 Goede structuurdiversiteit

Streefbeeld
Het waterschap streeft naar goede leef, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

[ALS_nieuw water=ja||flauwe_oevers=ja||water dempen=ja]Grotere waterpartijen en plassen worden onderscheiden in diepe en ondiepe waterplassen. Ondiepe plassen variëren in diepte tot 4 meter. Diepe plassen zijn meer dan 4 meter diep. Bij beide typen is een goede verhouding tussen ondiepe en dieper delen noodzakelijk voor een goed chemisch en ecologisch functioneren.

Grotere waterpartijen hebben een waterdiepte van minimaal 1,5 meter bij streefpeil (mede i.v.m. stabiliteit); plaatselijk zijn verdiepingen van de waterbodem tot een diepte van 2,5 meter gewenst. Afhankelijk van de grootte en de functie kan de voorkeur worden gegeven aan een geïsoleerde diepe (recreatie)plas of een (kleinere) met het watersysteem verbonden ondiepe plas (met meer ruimte voor vegetatie).

Ondiepe plassen worden omzoomd door brede gordels van boven het water uitstekende planten, bevatten eilandjes en zijn 0 - 2,5 m diep. 15 tot 30 % van het areaal van grote waterpartijen en plassen is minimaal 1,5 m. diep. De rest (70 tot 85%) van het areaal is dus ondieper dan 1,5 m. Afhankelijk van de functie kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld bij een vaarfunctie, waarbij een diepte van meer dan 3 meter gewenst is, om overmatige waterplantengroei te voorkomen.

In diepe plassen wordt 30% van het oeverareaal ingericht als rietzone met aansluitend een waterfase van 0,8 - 2,0 meter diep (afhankelijk van het doorzicht). De rest van de diepe plas mag max. 10 m. diep zijn.[/ALS_nieuw water=ja||flauwe_oevers=ja||water dempen=ja]

2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld
Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

[ALS_lozing=ja||verhard_landelijk_vraag_normaal=ja||verhard_stedelijk_vraag=ja||water dempen=ja||kunstwerken=ja][/ALS_lozing=ja||verhard_landelijk_vraag_normaal=ja||verhard_stedelijk_vraag=ja||water dempen=ja||kunstwerken=ja]

[ALS_kunstwerken=ja][/ALS_kunstwerken=ja]

2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld
Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

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.

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Correspondentie vooroverlegpartners

Jong, Klaas Haije de

Van: Anno Vuuregge <Anno.Vuuregge@flevoland.nl>
Verzonden: vrijdag 16 september 2016 15:50
Aan: Jong, Klaas Haije de
CC: Tanya van Huissteden
Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan LG 2004- Steenwijkerweg 20a en b Marknesse

Urgentie: Hoog

Klaas Haije,

Dit plan geeft vanuit provinciaal belang geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Anno Vuuregge

Beleidsadviseur Ruimte
Afdeling Ruimte en Economie
Provincie Flevoland,
T 0320- 265 729
M 06-15382868
E vuuregge@flevoland.nl
W www.flevoland.nl

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

DATUM
20 september 2016

BEHANDELD DOOR
C. van der Heijden

DIRECT NUMMER
06-46 91 98 81

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND
UW WATERSCHAP

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

ONDERWERP
Voorontwerpbestem-mingsplan 'Landelijk gebied 2004, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse'

ONS KENMERK
PPAWP-T/2016/

ONS ZAAKNUMMER
482096

BIJLAGEN

UW CORRESPONDENTIE VAN
22 augustus 2016

UW KENMERK

VERZONDEN

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 voorontwerpbestem-mingsplan 'Landelijk gebied 2004, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse' ontvangen.

Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Inhoudelijk
Door middel van de digitale watertoets heeft u van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied op 11 april 2016 een standaard waterparagraaf/ uitgangspuntennotitie ontvangen (dossiercode 20160411-37-12784).

Normale procedure
Uit deze toets is voor het plangebied de "normale procedure" naar voren gekomen. De normale procedure is van toepassing als een actieve betrokkenheid van het waterschap bij de ruimtelijke ontwikkeling van belang is.

Ontwikkeling
Het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling teneinde de planologische situatie ter hoogte van de Steenwijkerweg 20a en 20b in overeenstemming te brengen met de huidige situatie aldaar. Dit plan voorziet niet in fysieke ontwikkelingen.

Gezien de aard van voorliggend plan verwacht het waterschap dat het effect daarvan op de waterhuishouding en de afvalwaterketen nagenoeg nihil zal zijn.

Geen waterschapsbelang
Het waterschap heeft naar aanleiding van het voorgaande dan ook de te volgen procedure gewijzigd in "geen waterschapsbelang".

Conclusie
Het redigeren naar de procedure "geen waterschapsbelang" betekent dat het waterschap het niet noodzakelijk acht om in vooroverleg te treden omtrent voorliggend plan.

Toelichting
In hoofdstuk 5 Wateraspecten van de toelichting wordt met betrekking tot het beleid van het waterschap verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015.

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

T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Waterbeheerplan 2016-2021
Ten aanzien van het voorgaande willen wij u erop wijzen dat de Algemene Vergadering van Waterschap Zuiderzeeland op 27 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 "Het waterschap midden in de maatschappij" heeft vastgesteld.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) is de opvolger van WPB2+ en bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren.

De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema 'water en ruimte'.
Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

Het WPB3 is digitaal opvraagbaar en te downloaden via de site van het waterschap: www.zuiderzeeland.nl.

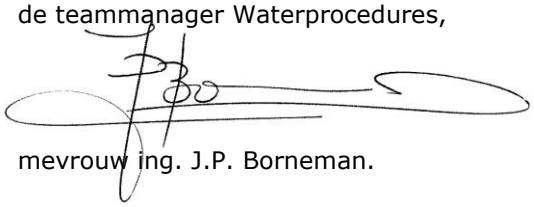
Verzoek
Wij verzoeken u de (inhoud van de) tekst in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse' hierop aan te passen.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de 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.

Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Wonen	9
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde gematigd	12
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**14**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Algemene procedureregels	17
Artikel 10	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**19**
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	20
Bijlagen bij de regels		**21**
Bijlage 1	**Inrichtingsschets**	**21**
Bijlage 2	**Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis**	**21**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse" met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00577-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

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

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 'Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis' 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 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en tuinbouw: de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
c. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen;
d. intensieve veehouderij: agrarische bedrijvigheid bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren en pluimvee, die functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang;
e. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
f. paardenfokkerij: het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 á 3 jaar;
g. kwekerij: het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten en niet zijnde een tuincentrum;

1.8 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

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

1.10 bestaand
a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijgebouw

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, al dan niet vrijstaand, dat niet voor bewoning is bestemd;

1.15 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;

1.16 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 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;

1.19 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijgebouw;

1.20 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;

1.21 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;

1.22 erfsingel

boomsingel van minimaal 3 meter breed, waarbij het type beplanting is afgestemd op de singel van het naastgelegen agrarisch erf;

1.23 gebouw

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

1.24 grondgebonden agrarisch bedrijf

een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel;

1.25 horeca

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen, onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.26 kas

opstallen van glas, of ander lichtdoorlatend materiaal, boogkassen en schermhallen met een hoogte van 1,5 meter of meer boven het maaiveld;

1.27 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.28 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 opgaande beplanting

bomen en struiken;

1.30 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.31 prostitutie

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

1.32 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;

1.33 verbeelding
a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;
b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart);

1.34 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;

1.35 "vrij" beroep

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

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

1.37 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 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;

2.2 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

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

2.5 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;

2.6 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 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.8 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarisch' tevens het niet bedrijfsmatig gebruik maken van gronden ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Wonen', zoals het hobbymatig houden van vee, moestuin en speelweide;
c. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
d. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak;
e. sloten en andere watergangen.

De gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Ander bouwwerk

Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, hieronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's, andere silo's en boogkassen. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 meter bedragen met dien verstande dat deze wordt uitgevoerd in de vorm van palen met draad;
b. overige andere bouwwerken zijn uitgesloten.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in lid 3.1 onder b is uitsluitend toegestaan indien er geen opgaande beplanting aanwezig is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarisch'.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak;

met daarbijbehorende:

c. gebouwen en bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. andere werken;
f. tuinen, erven en paden;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
c. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

a. in een bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 meter vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak;
c. voor het bouwen van woningen met op de verbeelding de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige arbeiderswoning' gelden de volgende bepalingen:
    1. woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
    2. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 50% van het aantal dat op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
    3. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
    4. de afstand van gebouwen tot de niet aan de weg gelegen bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
    5. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m^3 bedragen, doch niet meer dan 1.000 m^3 indien woningen worden samengevoegd;
    6. de goothoogte en hoogte van een woning mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 8 meter bedragen;
    7. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
    8. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
        - 60 m^2,
        - 80 m^2, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende gronden binnen het bestemmingsvlak ten minste 1.000 m^2 bedraagt,
        - 120 m^2, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende gronden binnen het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m^2 bedraagt, en

mits de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 4.1, voor ten minste 50% onbebouwd blijven;

9. een aanbouw mag worden gebouwd, over de gehele achtergevelbreedte en de zijgevel, waarbij de totale diepte van de woning en de aanbouw maximaal 12 meter mag bedragen.

d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
e. de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte**	**Maximale hoogte**
Aanbouwen	3,5 meter	
Bijgebouwen	3,5 meter	6 meter
Pergola's en overkappingen		3 meter
Erf- of terreinscheidingen voor de voorgevelrooilijn		1 meter
Overige andere bouwwerken		2 meter

f. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met e geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, met uitzondering van het bepaalde onder c, punt 8 en de maximale hoogte voor bijgebouwen als bepaald onder e.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van de beukenhaag conform de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsschets ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, anders dan een 'vrij' beroep, in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, door de bewoner van de betreffende woning, mits:

a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 'Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis' zijn opgenomen en/of het betreft het bieden van overnachtingsmogelijkheden in uitsluitend de woning;
b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een 'vrij' beroep als bedoeld in lid 4, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en niet meer bedraagt dan 60% van de totale vloeroppervlakte bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m^2;
d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:

1. het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;

f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde gematigd

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

5.2.3 Advies

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

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

5.3.1 Verbod

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 5.000 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 die:

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

5.3.3 Afwegingskader

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

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

5.3.4 Advies

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde gematigd' 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-dubbeltelregel

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

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.

7.2 Strijdig gebruik

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

a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
c. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
d. gronden als staanplaats voor onderkomens;
e. 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, sanitaire units, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bebouwingsvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van woningen en de oppervlakte van bijgebouwen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijken bij een omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

9.2 Wijziging

Voor een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten.

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

11.1 Overgangsrecht 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 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 teniet gegaan.

11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.4 Overgangsrecht 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse

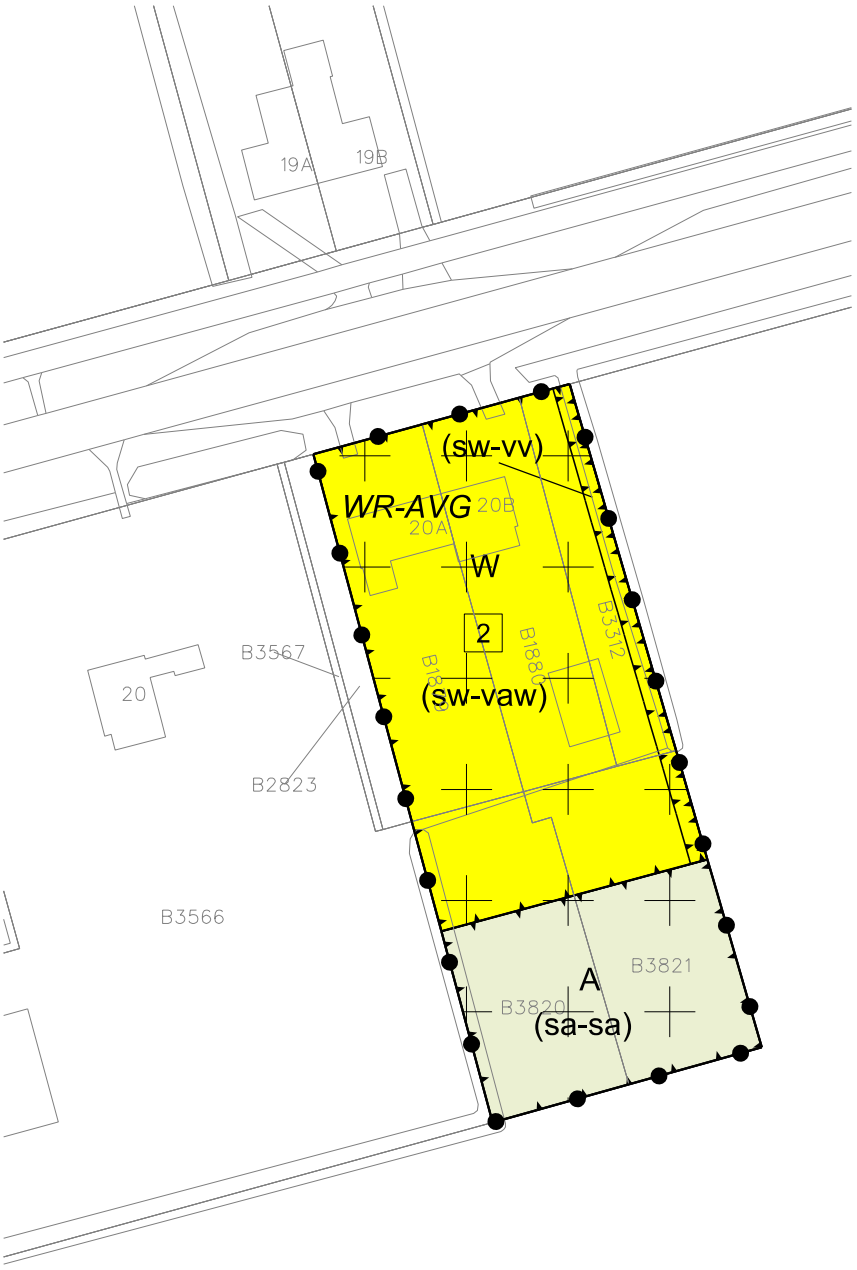
Aanplant en instandhouding beukenhaag

Bijlage 2 Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis

BIJLAGE 2: MOGELIJKHEDEN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN AAN HUIS

SBI-Code	OMSCHRIJVING	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	opmerking
		geur	stof	geluid		gevaar	verkeer	visueel			
22	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**										
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	**1**	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	**1**	
36	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**										
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	1	1	30	**2**	B
52	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**										
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	**1**	
55	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**										
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	C	10	1	1	30	**2**	
61, 62	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**										
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	**1**	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	**1**	
633	Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
64	**POST EN TELECOMMUNICATIE**										
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	**2**	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	**1**	
65, 66, 67	**FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN**										
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	1	1	30	**2**	
70	**VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED**										
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
72	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**										
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
73	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	**2**	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
74	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**										
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	**1**	D
85	**GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG**										
8512, 8513	(Dieren-)artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	10	**1**	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	**1**	
93	**OVERIGE DIENSTVERLENING**										
9302	Schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	**1**	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	**1**	D

AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

A — Agrarisch

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-AVG — Waarde - Archeologische verwachtingswaarde gematigd

Functieaanduidingen

(sa-sa) — specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarisch

(sw-vaw) — specifieke vorm van wonen - voormalige arbeiderswoning

(sw-vv) — specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Maatvoering

2 — maximum aantal wooneenheden

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Noordoostpolder

NAAM PLAN

Landelijk gebied, Steenwijkerweg 20a en 20b te Marknesse

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0171.BP00577-VS01	13-12-2016	1 VAN 1	A4

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke ordening en projectrealisatie
Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000