RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Noordoostpolder

Landelijk Gebied, Redeweg 8 Te Ens

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0171.BP00611-VS01

projectnummer:

20170414

projectleider:

planstatus

datum:	status:
10-10-2017	concept
	voorontwerp
29-11-2017	ontwerp
19-02-2018	vastgesteld

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL UP INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Landelijk gebied, Redeweg 8 te Ens

Inhoudsopgave

TOELICHTING 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging 7
1.3 Planologische regeling 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 17
4.1 Milieuzonering 17
4.2 Geluid 18
4.3 Water 18
4.4 Bodem 19
4.5 Cultuurhistorie 19
4.6 Archeologie 19
4.7 Ecologie 19
4.8 Luchtkwaliteit 20
4.9 Externe veiligheid 21
4.10 Kabels, leidingen en zoneringen 21

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 23
5.1 Algemeen 23
5.2 Toelichting op de bestemmingen 23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 25
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6.2 Economische uitvoerbaarheid 25

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING 27

Bijlage 1 Historie erfsingels 29

Bijlage 2 Watertoets 37

REGELS 39

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 41
Artikel 1 Begrippen 41
Artikel 2 Wijze van meten 45

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 47
Artikel 3 Groen - Erfsingel 47
Artikel 4 Wonen - Voormalige agrarische erven 48

Hoofdstuk 3 Algemene regels 51
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 51
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 52
Artikel 7 Overige regels 53

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 55
Artikel 8 Overgangsrecht 55
Artikel 9 Slotregel 56

BIJLAGEN BIJ DE REGELS 57

Bijlage 1 Beplantingsplan 59

Bijlage 2 Lijst aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten 63

VERBEELDING 65

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Redeweg 8 te Ens werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, met daarbij een bedrijfswoning. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. Het voornemen is daarom om de bedrijfswoning inclusief gebouwen te gaan gebruiken voor reguliere bewoning, met behoud van de bestaande agrarische schuren.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. Reguliere bewoning van de bedrijfswoning is op basis van de geldende beheersverordening niet mogelijk (zie paragraaf 1.3). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Ligging

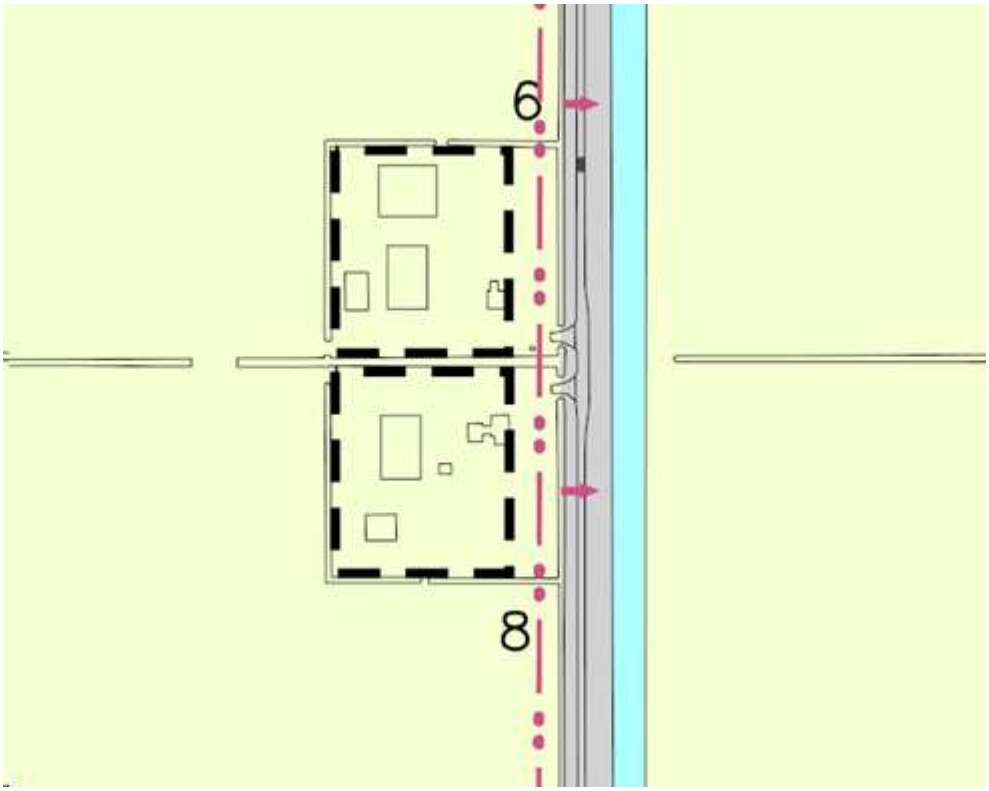
Het plangebied betreft het perceel Redeweg 8 te Ens. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron : GeoWeb 5.1).

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is nu geregeld in de beheerverordening 'Landelijk gebied'. In de beheersverordening wordt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' van toepassing verklaard. Dat bestemmingsplan is op 11 januari 2008 onherroepelijk geworden. Het heeft nu de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bouwvlak (zie uitsnede figuur 2). Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan.

Tevens is de dubbelbestemming 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' op het plangebied van toepassing. Bij ingrepen groter dan 100 m² dient doormiddel van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen sprake kan zijn van aantasting van archeologische waarden.
De gewenste situatie kan juridisch - planologisch mogelijk worden middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een voormalig agrarisch erf aan de Redeweg 8 te Ens. Op de voorzijde van het erf staat een bedrijfswoning, met daarachter de bedrijfsbebouwing in de vorm van een schokbetonschuur. De gronden daaromheen hebben een tuininrichting. Het erf is omsingeld met erfbeplanting met een opening aan de voorzijde. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in figuur 3. Een foto van het vooraanzicht van de woning is weergeven in figuur 4.

De locatie ligt in een lint met voornamelijk agrarische- en woonfuncties. Verder is het plangebied gelegen in een open agrarisch gebied. Reguliere bewoning is dus van passende functie in het lint. Voor parkeren geldt dat hiervoor op eigen terrein ruimte moet worden gereserveerd. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren.

In dit bestemmingsplan is slechts sprake van een functie wijziging. Het perceel blijft na de wijziging intact.

Figuur 3 Huidige indeling plangebied

Figuur 4 Vooraanzicht woning vanaf de Redeweg

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar woonfuncties met enkele agrarische functies voorkomen. De agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaarbaarheid van deze situatie.

Landschappelijke inpassing

De inrichting van het perceel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Aan de landschappelijke elementen vinden geen aanpassingen plaats. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gecontinueerd.

Voor de bestaande landschappelijke elementen is een beplantingsplan opgesteld (zie figuur 5). Hierbij is onder andere rekening bij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd bijlage 1 'Historische singels'. In de regels van het bestemmingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting het in stand houden van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Het beplantingsplan (inclusief type beplanting) wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

Figuur 5 Beplantingsplan

Verkeer en parkeren

De Redeweg is een verkeersluwe ontsluitingsroute bestemd voor bestemmingsverkeer aan deze weg. Deze weg wordt relatief weinig gebruikt door ander verkeer. De Redeweg heeft een aansluiting op de Schokkeringweg. Deze 60-km/uur-weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen volgens kencijfers van het CROW (Publicatie 317). Volgens de publicatie geld dat er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2014, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie FlevolandStraks

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

Flevoland is gemaakt voor ontwikkeling. De ontwikkelingsgerichtheid is onderdeel van onze identiteit. Hier grijpt de provincie met lef de kansen van nieuwe ontwikkelingen. En de ontwikkelingen blijven doorgaan. Denk aan opgaven zoals woningbouw, bedrijvigheid, herontwikkelingen, nieuwe voorzieningen, klimaatverandering, bodemdaling, waterveiligheid, transformatie in landbouw, duurzame energie. Alle opgaven - klein of groot - omarmt de provincie op een wijze, waarbij ze de kenmerkende elementen van de polder koesteren. Binnen deze kenmerken geven ze ruimte aan

ontwikkelingen. De overheden hebben de polders aangelegd en ingericht. Het is een plek waar inwoners, organisaties en ondernemers hun idealen kunnen realiseren. Hierdoor krijgt de provincie meer verrassing, spontaniteit en variatie. Mensen maken Flevoland.

Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied
De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een (voormalig) agrarisch bouwperceel te gaan gebruiken voor algemene bewoning.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de beleidsregel `Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied`.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025
De structuurvisie 2025, die is vastgesteld op 9 december 2013, beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van de gemeente en kijkt daarbij vooruit naar 2025. Noordoostpolder is van oudsher een agrarische gemeente en ook vandaag de dag is de landbouw - en dan vooral de akkerbouw - belangrijk. De agrarische sector vormt een belangrijk onderdeel van de economie en is beeldbepalend voor het landschap. De landelijke trend van verdergaande schaalvergroting, verbreding en verduurzaming is ook in de gemeente Noordoostpolder zichtbaar.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Zuidwestrand en Schokland'. Dit gebied heeft een agrarisch karakter met als bijzonder element het Schokland. Het voormalige eiland ligt als een verhoogde en smalle bosrijke rug in het open polderlandschap. Schokland is met zijn museum een belangrijke toeristische trekker in de gemeente.
Om de ligging van Schokland duidelijk vanuit de polder te kunnen blijven ervaren, wil de gemeente deze zone rondom het eiland open houden. Ontwikkelingen die de openheid aantasten zijn niet toegestaan.

De gemeente Noordoostpolder streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving. Hierbij wordt ingezet op een afwisselend woningaanbod en worden bijzondere woonmilieus toegevoegd. Daarnaast wordt de mogelijkheid gegeven voor het in gebruik nemen van vrijkomende agrarische bebouwing voor de woonfunctie. De aandacht is gefixeerd op kwaliteit; dat wat er al is behouden, verbeteren en/of transformeren.

Jaarlijks komen er tien tot twintig agrarische erven vrij doorschaalvergroting (grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Om de erven een andere invulling te kunnen geven, wil de gemeente de woonfunctie toestaan onder de voorwaarden dat:
a. het woonerf wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en schuren buiten het erf worden gesloopt;
b. de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw aangeplant;
c. er maximaal vier woningen per erf worden gebouwd in maximaal drie bouwvolumes; dit kan door te wonen in de huidige bebouwing maar ook door 'rood voor rood' (nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande gebouwen);
d. het woonmilieu/woningtype niet concurreert met woningen in de dorpen;
e. er geen negatieve effecten optreden voor omliggende bedrijven; bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het hergebruiken van een vrijgekomen agrarisch bouwperceel woning past binnen de voorwaarden om de woonfunctie toe te staan. Hieronder wordt op de voorwaarden ingegaan:

a. Dit bestemmingsplan richt zich uitsluitend op het oorspronkelijk agrarische erf. Er staan geen schuren buiten het oorspronkelijke erf, er hoeft dus niets gesloopt te worden;
b. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in een functiewijziging. Er worden geen fysieke ingrepen aan zowel bebouwings- als landschappelijke elementen voorgesteld. De bestaande erfsingel blijft dan ook behouden.
c. Met dit bestemmingsplan is maximaal één woning mogelijk. Aan de voorwaarde wordt daarom voldaan.
d. De grote woonkavel in het plangebied zijn niet in de dorpen gelegen, er is geen sprake van concurrentie.
e. In paragraaf 4.1 wordt beschreven dat bedrijven in de omgeving niet worden gehinderd. Hiermee voldoet het plan aan dit criterium.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieuzonering

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

De woonfunctie is een milieugevoelige functie. Van belang is dat deze functie niet leidt tot onevenredige afbreuk van de bestaande bedrijvigheid in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit bevindt zich op het perceel Redeweg 6 direct aangrenzend ten noorden van het plangebied. Hier is een akkerbouwbedrijf gevestigd. De agrarische bestemming op het perceel maakt een akkerbouwbedrijf met daarvoor benodigde bebouwing mogelijk. Hiervoor geldt een milieucategorie van 2, met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

De bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische erven' in dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan' of wel ter plaatse van de bestaande woning een burgerwoning toe te staan. In dit geval bedraagt de stand van de woning tot de noordelijke perceelgrens circa 20 meter.
Voor het naastgelegen erf, Redeweg 6, is op basis van de bestemming 'Agrarisch gebied' het mogelijk om gebouwen tot 12 meter tot het hart van de erfsloot te bouwen.

De afstand tussen de te bebouwen gebieden (voor geluidsgevoelige dan wel geluid producerende objecten) van beide percelen is daardoor meer dan 30 meter. Tevens staat in deze zone de erfsingelbeplanting. Er wordt derhalve voldaan een de richtafstand van 30 meter en daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Om te voorkomen dat Redeweg 6 in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd vanuit milieuzonering wordt in het bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan' binnen de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische erven' opgenomen. Deze aanduiding voorkomt dat nieuwe bebouwing dichter dan 30 m tot het bebouwingsgebied van het naastgelegen agrarisch bedrijf (Redeweg 6) komt.

Op deze manier kan het agrarisch bedrijf in de toekomst gebruik blijven maken van de mogelijkheden die de bestemming 'Agrarisch gebied' biedt. Tot slot dient het agrarisch bedrijf in het huidige planologische regiem al rekening te houden met de bedrijfswoning van de Redeweg 8. De bestaande bedrijfswoning is ten opzichte van de Redeweg 6 namelijk al een 'gevoelige functie'.

Daarnaast geldt dat ter plaatse van de locatie Redeweg 6 op basis van het vigerende bestemmingsplan tevens een grondgebonden veehouderij en ondergeschikt intensieve veehouderij is toegelaten. Bij eventuele omschakeling naar (intensieve) veehouderij gelden reeds beperkingen door de aanwezigheid van de huidige bedrijfswoning aan Redeweg 8 (gevoelige functie). Deze planologische beperkingen blijven bij vaststelling van dit bestemmingsplan hetzelfde en worden niet groter. De planologische mogelijkheden voor Redeweg 6 wordt derhalve als gevolg van dit bestemmingsplan niet verder beperkt.

Bij omschakeling naar grondgebonden met of zonder ondergeschikte intensieve veehouderij moet in alle gevallen worden voldaan aan het activiteitenbesluit. In die zin geldt reeds een beperking als gevolg van de nabije ligging van een (bedrijfs)woning van derden. Deze planologische beperking verandert niet als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Redeweg. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. De weg heeft dus een geluidszone (250 meter) en het projectgebied ligt hier binnen.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfs-woning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie. Bovendien wordt de Redeweg gekenmerkt als een verkeersluwe weg, met een lage verkeersintensiteit, voor voornamelijk bestemmingsverkeer voor de Redeweg. Daarom wordt aangenomen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Overige wegen liggen op dusdanig afstand van het projectgebied, dat deze akoestisch gezien ook niet relevant zijn.

4.3 Water

Het waterschap Zuiderzeeland is geïnformeerd over het wijzigingsplan via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan niet leidt tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Verder overleg is niet nodig. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De watertoets is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

4.4 Bodem

Voor het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de Wet bodembescherming dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De ontwikkeling vindt plaats op het voormalige erf van een agrarisch bedrijf. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

4.5 Cultuurhistorie

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

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel zijn karakteristieke structuren en kenmerken in de omgeving aanwezig, zoals de laanbeplantingen en verkavelingspatronen. In dit geval worden de verkavelingspatronen en erfsingels gerespecteerd. Zo worden de aanwezige karakteristieken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4.6 Archeologie

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

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

Op het plangebied is in dit geval de dubbelbestemming 'Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' van toepassing. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen groter dan 100 m^2. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging. Van fysieke ingrepen is geen sprake. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuur
waarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Ketelmeer & Vossemeer ligt op circa 2,5 kilometer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Wet Natuurbescherming.
Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer afstand. Een plan dat betrekking heeft op deze gronden mogen geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. In dit geval is sprake van een kwaliteitsverbetering op de bestaande oppervlakte, waarbij er per saldo geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking ontstaat. Daarnaast is er geen sprake meer van een agrarische functie. Met de nieuwe ontwikkelingen voor wonen als zodanig wordt inbestemd, zijn agrarische activiteiten niet meer mogelijk, waardoor de milieusituatie verbeterd (o.a. ammoniakreductie). Effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden op voorhand dan ook niet verwacht. Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn geen aanvullende onderzoeken of vergunningen nodig.

Soortenbescherming
De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

De gewenste situatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben voorziet niet in het kappen van bomen, het dempen van sloten, en/of het slopen van gebouwen. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wet natuurbescherming wordt daardoor uitgesloten.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van minder dan 15 µg/m^3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van minder dan 8 µg/m^3. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. De functiewijziging draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

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

In of nabij het plangebied lopen geen hoofd kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

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

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

Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat over de Schokkeringweg een transportroute voor gevaarlijke stoffen loopt. Deze weg ligt op circa 900 meter vanaf het plangebied. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour (10-6) van 0 meter. Het plangebied ligt hiermee op voldoende afstand van deze route. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten voorgesteld. In principe neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheidssituatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

De dichtstbijzijnde bovengrondse tank ligt op het perceel ten zuiden van het plangebied op circa 565 meter vanaf het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour (10-6) ligt op 25 meter van deze tank. Het plangebied ligt hiermee op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde tank.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Groen – Erfsingel
Om de bestaande erfbeplanting op het perceel te beschermen is de bestemming 'Groen – Erfsingel' op deze gronden van toepassing. Het betreft een zone van 12 meter vanuit de erfgrens. Deze strook is bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de erfsingel. Binnen deze strook is bebouwing niet toegestaan.

Wonen – Voormalig agrarische erven
De gronden van de voormalige agrarische boerderij krijgt de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarische erven'. Hiermee wordt het gebruik van de voormalige boerderij als burgerwoning mogelijk gemaakt. De woning is middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan' aangegeven. Hiermee wordt de bouw van meerdere woningen tegengegaan. Bij de woning is 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande bebouwing behouden mag blijven. Deze oppervlakte telt mee in de toegestane 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken.

Tot slot wordt middels een voorwaardelijke verplichting een beplantingsplan (met inrichtingstekening) van kracht. Hier wordt het in stand houden van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Het beplantingsplan wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg
Onderhavig bestemmingsplan maakte eerder onderdeel uit van conceptbestemmingsplan 'Initiatieven Schokland'. Dit plan is op 3 oktober 2017 voor vooroverleg opgestuurd naar de verschillende overlegpartners. Aanvrager heeft er, vanwege de noodzaak tot snel handelen in het kader van de financiering, voor gekozen een eigenstandige procedure aan te vragen. Het plan is dus losgekoppeld van dit bestemmingsplan. Omdat het plan inhoudelijk niet is aangepast ten opzichte van het plan dat eerder al als onderdeel van bestemmingsplan 'Initiatieven Schokland' is voorgelegd aan de overlegpartners wordt voldaan aan de vooroverlegverplichting.

Uit de resultaten van het vooroverleg zijn geen inhoudelijke bezwaren op de plannen van het perceel Redeweg 8 naar voren gekomen. Geconcludeerd wordt dat zowel provincie als waterschap geen inhoudelijke bezwaren hebben.

Zienswijzen
Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken.
Alleen het Waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland hebben op het ontwerp bestemmingsplan gereageerd. Beide instanties hebben aangegeven geen aanleiding te hebben tot het indienen van een zienswijze. Wel is op basis van een opmerking van het waterschap paragraaf 3.2 Provinciaal beleid aangepast.

Vaststelling
Op 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Noordoostpolder het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien. Tevens is bepaald dat bij exploitatiebedragen minder dan €10.000 er sprake is van een 'uitzonderingsgeval' waarbij het opstellen van een

exploitatieplan niet verplicht is. In dit geval kan met leges worden volstaan aangezien er geen sprake is van fysieke kosten voor de gemeente en de gemeentelijke kosten minder bedragen dan € 10.000,-. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Ook wordt er geen anterieure overeenkomsten afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de leges. Voor het overige wordt het initiatief volledig door de initiatiefnemer bekostigd. Gemeente en initiatiefnemer sluiten een planschadeverhaalsovereenkomst.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

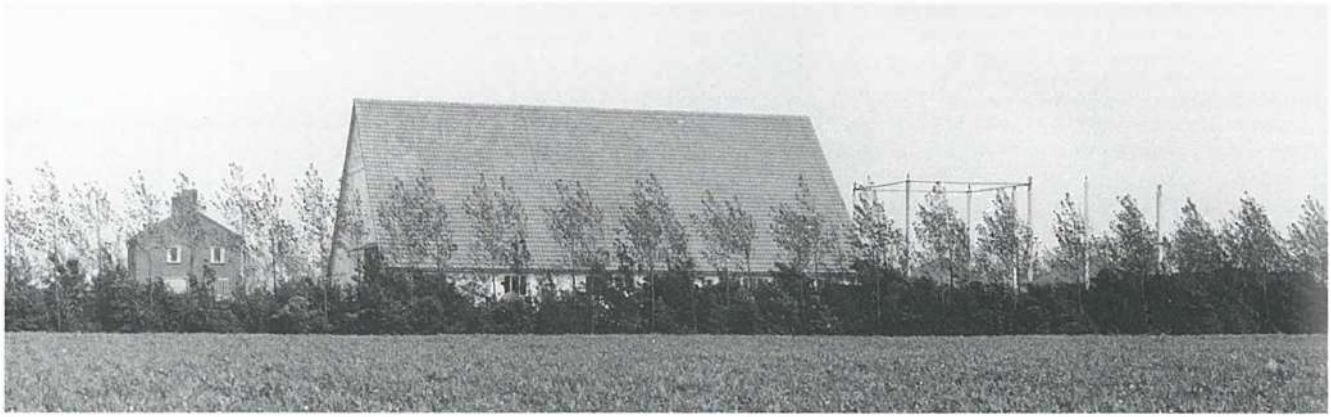
Bijlage 1 Historie erfsingels

Boerderij aan de Veneweg ten zuidoosten van Rutten: de schokbetonnen schuur van de tweede serie en de pachterswoning type L hebben een afwijkende dakhelling en zijn haaks op elkaar gebouwd, 17 augustus 1964 (foto J. U. Potuyt).

was de afstand tussen de pachterswoningen in alle gevallen 45 meter (15 meter wegbreedte plus twee maal de rooilijnafstand van 15 meter).[41] Steeds werd ernaar gestreefd de woningen en de koestallen op het zuiden te oriënteren. Voor de ligging van de schuren waren er in feite slechts twee mogelijkheden: loodrecht op of evenwijdig aan de weg. Alleen op scheve kavels deden zich uitzonderingen voor. Indien een vrijstaande pachterswoning dezelfde dakhelling had als de erbij behorende schuur, werden beide gebouwen zodanig geplaatst dat de nokken parallel liepen. Hadden de daken van schuur en woning ieder hun eigen schuinte dan werd ervoor gekozen deze gebouwen haaks op elkaar te plaatsen. Door het gebruik van dezelfde dakbedekking (rode pannen) werd dan toch geprobeerd enige samenhang aan te brengen.[42]

Windsingels

De hoogte van de schuren en pachterswoningen was zodanig dat er windsingels werden aangelegd die op den duur zouden bestaan uit een bovenscherm van bomen en een benedenscherm van struiken. Dit werd de beste beschutting geacht voor de gebouwen op en de gebruikers van het boerenerf.[43] De windsingels werden door en voor rekening van de Directie van de Wieringermeer aangelegd door de Afdeling Bebossing en Beplanting. De betrokkenheid van de Directie had vooral te maken met de betekenis die aan de boerenerven in het landschap was toegekend en met de wens om de weg- en erfbeplantingen



Windsingel met een dicht onder- en een luchtig bovenscherm op het boerenerf van een akkerbouwbedrijf van 48 hectare, juni 1955 (foto Van Wijk).

op elkaar te laten aansluiten. Door deze aansluiting zou de betekenis van beide worden versterkt en zou, zo was de verwachting, hun homogeniteit een karakteristiek van het polderlandschap kunnen worden.[44]

Voor de breedte en de invulling van de windsingels hield men in de Noordoostpolder nadrukkelijk rekening met de inzichten van Bijhouwer. De breedte was trouwens niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging van een bedrijf, maar ook van de plaats van boomgaard en moestuin op het erf. Op de grote bedrijven waren de singels aan de noord- en westzijde maximaal 7 meter en aan de oostzijde maximaal 5 meter breed. Op de kleinere bedrijven waren de maten respectievelijk 5 en 3 meter. Lag de boomgaard van grote bedrijven aan de oostzijde dan werd daar een singelbreedte van 3 meter aangehouden. Voor de zuidzijde van alle erven hanteerde men singels van ten hoogste 3 meter. Wanneer de zuidzijde van een erf langs de weg lag, werd aan die zijde slechts een singel geplant langs de boomgaard. Langs de moestuin kwam aan de wegzijde alleen een circa 1,50 meter hoge heg. Voor het woonhuis werd de beplanting onderbroken, om zo de bewoners vrij uitzicht te geven.[45]

De hoofdsoorten van de windsingels, die op den duur de boometage moesten vormen, kwamen overeen met die van de wegbeplantingen. Soberheid in de keuze van de soorten gold in de polder als een algemeen uitgangspunt. Volgens Overdijkink, de schrijver van de toelichting van het Algemeen Beplantingsplan, zou hierdoor een evenwichtig landschapsbeeld verkregen kunnen worden "dat de monumentaliteit van de wijdte – de verte – in zich draagt".[46] Feitelijk wilde men door soberheid vooral de aanplant van exotische bomen en struiken tegengaan. In navolging van opvattingen van Bijhouwer voelde men wel voor enige differentiatie bij de houtsoortenkeuze op basis van de bodemgesteldheid.[47] Zo plantte men in het oosten van de polder in de singels veel eik, in het midden nogal wat es, in infiltratiegebieden de snelgroeiende wilg, nabij Urk en Creil iep en ten zuidwesten van Nagele veel populier. Tien tot twintig populieren kwamen trouwens in elke singel voor. Ze moesten de boomschermen snel hoogte geven.[48]

Naast de hoofdhoutsoorten werden in de singels eik en esdoorn aangeplant. Dit waren

soorten die ook als hakhout dienst zouden kunnen doen en die in de samenstelling van de windsingels enige afwisseling brachten. Als struiken koos men voor soorten die schaduw goed verdroegen, zoals veldesdoorn, haagbeuk en beuk, en bloeiende planten, zoals vlier, lijsterbes, krenteboom, sleedoorn en meidoorn.[49]
De aanleg van beplanting op de eerste boerenerven vond plaats in het plantseizoen 1942/1943 (herfst 1942-lente 1943).[50] Toen kregen elf erven een windsingel. Door gebrek aan jonge bomen en struiken moest de overige beplanting van de erven worden uitgesteld tot het voorjaar van 1944.[51] Wel werden in de tweede helft van 1943 beplantingsplannen gemaakt voor alle tot dan toe gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde ontginningsboerderijen.[52] De aanleg en het onderhoud van erfbeplantingen zette zich gedurende de laatste twee bezettingsjaren moeizaam voort.[53]
Na 1945 werden de beplantingsactiviteiten met kracht ter hand genomen en werd ook de groei van bomen en struiken op verschillende bodemsoorten nauwlettend gevolgd. De houtgewassen werden daartoe zelfs enige tijd nauwkeurig opgemeten en gefotografeerd.[54] Voordat de singel kon worden aangelegd werd de grond tot een diepte van ongeveer 30 centimeter mechanisch bewerkt. Daarna werden in een plantverband* van 80 bij 100 centimeter de verschillende houtsoorten gepoot. Dit plantverband werd onder andere aangehouden met het oog op mechanische onkruidbestrijding. De helft van het plantmateriaal bestond uit de zo even genoemde houtsoorten, de andere helft uit zwarte els. De els moest ertoe bijdragen dat de singel zich zo spoedig mogelijk sloot, waarna de els in de loop der jaren kon worden verwijderd. Bij de aanplant van de hoofdhoutsoorten, waarvoor men zoveel mogelijk uit eigen kwekerij afkomstige twee- en driejarige stekken gebruikte, werd rekening gehouden met een eventuele dunning in de toekomst.[55]

P. Kelder, 1971.

Binnen de singels

Op de erven werden naast windsingels ook hagen en struiken geplant. Ze vormden de scheiding tussen moestuin, siertuin, boomgaard en werkerf. De precieze indeling van een erf werd door de Directie van de Wieringermeer bepaald na overleg met de pachter. De Directie wenste namelijk dat iedere boerderij gelegen zou zijn op een doelmatig ingedeeld erf. Hierdoor kon een moderne, rationele bedrijfsvoering worden bevorderd. Voor ieder boerenerf werden de afspraken over de verdeling van de verschillende bestemmingen op een tekening vastgelegd. De ontwerparbeid voor de boerenerven lag voor een belangrijk deel in handen van ing. P. Kelder, een landschapsarchitect van Staatsbosbeheer die deel uitmaakte van de Afdeling Bebossing en Beplanting van de Directie van de Wieringermeer.[56]
De kosten van de aanleg van hagen en struiken werden gedragen door de Directie. Voor het plantwerk deed men net als bij de singels een beroep op arbeiders die betrokken waren bij de ontginning van de polder. Wat betreft de planten werd zoveel mogelijk aangesloten bij de soorten die ook bij andere polderbeplantingen werden toegepast. Veldesdoorn, meidoorn, beuk en haagbeuk kwamen het meeste voor. Daarnaast werd ook gewone liguster aangeplant.
Een lage heg bestond in het algemeen uit een rij struiken, die op korte afstand van elkaar waren geplant, dat wil zeggen drie à vier stuks per strekkende meter. Bij de hogere heg-

gen, zoals bijvoorbeeld rond de boomgaard, werden de struiken in twee rijen op ruimere afstand van elkaar, zo'n 50 centimeter, gepoot. De struiken konden daardoor wat meer uitgroeien. Soms werd als afscheiding een snel groeiend singeltje van els en later weg te kappen struiken geplant.[57]
De aanleg van boomgaard, moestuin en siertuin was een zaak van de pachters. Voor de aanplant van fruitbomen konden zij terugvallen op een advies van de Nederlandsche Heidemaatschappij.[58] De moestuin werd veelal naar eigen inzicht aangeplant. Groenten en kruiden waarmee men van oudsher vertrouwd was, maakten het leeuwendeel uit van hetgeen werd verbouwd.[59]
Als aanzet voor de siertuin kregen de boeren van de Directie van de Wieringermeer 25 grove sierheesters.[60] De Directie hoopte dat de boeren hun siertuinen zouden afstemmen op het landschap van het nieuwe land en zo zouden inrichten dat er weinig onderhoud nodig was:

> "Daar de tuinen in een polderlandschap liggen, een landschap met over het algemeen sprekende kleuren, rechte lijnen en een strakke, eenvoudige beplanting, behoren ook de tuinen zich hierbij aan te passen. Rotspartijen, slingerpaden en andere 'ornamenten' zijn hier niet op hun plaats. De opzet dient eenvoudig te zijn, zo eenvoudig zelfs dat de tuin gedurende de drukke oogstperiode nog in een verloren uurtje kan worden onderhouden. De hoofdmotieven in de tuin moeten worden gevormd door een groot gazon, wat heestergroepen, enkele bomen en een rand van vaste planten, rozen en/of zaaibloemen. De keuze van de te gebruiken soorten kan eenvoudig zijn; exoten en vooral een overmaat van coniferen dient te worden vermeden."[61]

De Directie van de Wieringermeer dacht bij de vormgeving van de siertuin in de Noordoostpolder niet aan nieuwe versies van de drie traditionele boerentuintypen. Ze voelde dus geenszins voor een 'versierde' nutstuin, noch voor boerentuinen in een formele of een landschapsstijl.[62] Ook de aanleg van tuinen die bij stadswoningen of villa's gebruikelijk waren, kon haar instemming niet wegdragen. De ideale siertuin in de Noordoostpolder diende een duidelijk polderkarakter te dragen. Inspiratie daarvoor kon worden opgedaan in de Wieringermeer, waar vele boerderijen van 'mooie' en grote poldertuinen waren voorzien.[63]
In een schrijven aan de pachters van de uitgifte 1949 constateerde het hoofd van de Sociaal-economische Afdeling Minderhoud eind oktober 1950 dat een aantal tuinen er weliswaar behoorlijk uitzag, maar ook dat velen "de toets van een gematigde critiek" niet konden doorstaan. Aangezien de verantwoorde aanleg van een tuin "bijzondere vakbekwaamheid" vereiste, had de Directie besloten een tuinarchitect aan te trekken die de pachters voorlichting kon geven.[64] Eind januari 1951 deelde men de boeren mede dat ze voortaan adviezen konden inwinnen bij tuinarchitect J. Meijers, die enkele dagen per week zitting zou houden in het kantoor van de Bouwkundige Afdeling te Emmeloord.[65]
De in Dordrecht woonachtige Meijers maakte deel uit van het Tuinarchitectenbureau Buys-Meijers (later Buys-Meijers-Warnau) te 's-Hertogenbosch, maar verrichtte op persoonlijke titel werkzaamheden voor de Directie.[66] Hij beschouwde "het ontwerpen van een aanvaardbare en aesthetisch verantwoorde erfsituatie voor iedere pachter afzonder-

Een siertuin zoals de Directie van de Wieringermeer die graag zag, op kavel M88 aan de Lindeweg ten zuidwesten van Luttelgeest (bedrijf E. van de Deen), juni 1955 (foto Van Wijk).

lijk" als zijn primaire polderactiviteit.[67] Vandaar dat hij zijn werkzaamheden ook niet beperkte tot advisering omtrent de aanleg van boerentuinen. Dit was zeer tegen de zin van de Afdeling Bebossing en Beplanting, die meende dat de tuinarchitect zich te ruime bevoegdheden aanmatigde. Landschapsarchitect Kelder, die aan deze afdeling verbonden was, beklaagde zich er dan ook al medio 1951 over dat Meijers zich in toenemende mate bemoeide met de indeling van erven, de beplanting van singels en de aanplant van fruitbomen.[68]

De gerezen problemen kwamen voort uit het feit dat Meijers bij de aanvang van zijn werkzaamheden geen heldere taakomschrijving had gekregen. Het leek de directievergadering in oktober 1951 dan ook raadzaam alsnog tot zo'n omschrijving te komen. Zo kon ook het aantal dagen dat de tuinarchitect in de Noordoostpolder geacht werd door te brengen beter worden vastgesteld.[69] A.G. Lindenbergh, die belast was de leiding van de Onderafdeling Domeintoezicht, stelde daarop voor de indeling van de erven toe te vertrouwen aan een nog op te richten commissie en de werkzaamheden van Meijers te beperken tot adviezen over de wijze waarop pachters "een nette boerentuin" konden aanleggen. Door Meijers een strak afgebakende taak te geven, kon tevens flink worden bespaard op de uitgaven die met zijn werkzaamheden waren gemoeid.[70]

De directievergadering kon zich in de strekking van Lindenberghs rapport vinden, maar vond wel dat Meijers in de voorgestelde commissie zitting moest hebben.[71] Op 18 februari 1952 kwam de 'Commissie voor de indeling van boerderijerven' voor het eerst

A. G. Lindenbergh, 7 oktober 1949 (foto J. U. Potuyt).

bijeen. Aanwezig waren domeinopziener A. de Groene, rijkstuinbouwconsulent ir J.J. Pettinga, houtvester in de Noordoostpolder ir L.W. Wilmes, boerderij-architect Noback, Kelder en Lindenbergh. De laatste trad op als voorzitter en zette beknopt de werkwijze uiteen:

"Door de Commissie wordt aan de hand van door de Bouwk. Afd. vervaardigde situaties, waarop alleen de grenzen van het erf, de gebouwen en de paden zijn aangegeven, een erfindeling gemaakt. De plaats van de singels, siertuin, moestuin en boomgaard wordt bepaald, waarbij voldoende bedrijfsruimte voor opslag van producten en voor eventueel door de pachters te bouwen silo's wordt gereserveerd. De Landmeetk. Afdeling maakt van deze aldus vastgestelde erfindeling een tekening, waarvan een exemplaar wordt toegezonden aan de betrokken pachter, de domeinopzieners te Emmeloord en aan de heren Meijers, Ir Wilmes en Ir Pettinga. Vervolgens worden de pachters in de gelegenheid gesteld om de erfindeling te komen bespreken en hun wensen kenbaar te maken. Zonodig kan de erfindeling dan gewijzigd worden. Van de gewijzigde erfindeling wordt dan opnieuw een kaartje getekend en aan de betrokkenen toegezonden. Aan de hand van de aldus vastgestelde erfindeling kan de Afd. Bebossing en Beplanting dan de singels en erfscheidingen planten, de heer Pettinga kan adviseren over de aanleg van de boomgaard en de heer Meijers kan advies geven over de aanleg van de siertuin."[72]

Begin 1953 werd de werkwijze van de commissie enigszins vereenvoudigd. De leden besloten zich tijdens hun vergaderingen niet meer te buigen over ieder boerenerf, maar zich alleen nog bezig te houden met het ontwerpen van erfindelingen voor elk type uit te geven bedrijf. L.H. Bos, tekenaar in dienst van de Directie van de Wieringermeer, moest daarna de erfindeling voor elk afzonderlijk bedrijf in kaart brengen. Zijn tekeningen werden vervolgens op een aantal nader te bepalen dagen met de pachters besproken. Op diezelfde dagen kon Meijers in de polder zitting houden om de boeren advies te geven over de aanleg van een siertuin.[73]

Bos had vanaf het begin van Meijers' bezigheden in de polder vele hand- en spandiensten verleend aan de tuinarchitect. Door de taakafbakening van Meijers kwam er ten dele een einde aan die ondersteuning. Bos mocht de door Meijers gemaakte tuinontwerpen nog wel uitwerken, maar voor verdere diensten werd hij niet meer beschikbaar gesteld. De tuinarchitect zelf werd te verstaan gegeven dat zijn wens om ingeschakeld te worden bij het ontwerpen van algemene beplantingen in de polder "voorshands niet voor verwezenlijking vatbaar" was. Ook liet de Wieringermeerdirectie Meijers weten dat hij duidelijk onderscheid diende te maken tussen zijn jaarlijkse ontwerparbeid voor de nieuw uit te geven bedrijven en zijn andere vormgevingsactiviteiten, zoals het aanpassen van reeds bestaande siertuinen. Alleen de eerstgenoemde activiteit verrichtte hij in opdracht van de Directie en brachten voor de polderboeren geen kosten met zich mee. De overige werkzaamheden werden als particuliere opdrachten beschouwd.[74]

Door de werkzaamheden van de Commissie voor de indeling van boerderijerven en de nauwkeurige omschrijving van de adviseringstaak van de tuinarchitect nam het aantal dagen dat Meijers in de Noordoostpolder actief was gestaag af. In 1951 verbleef hij twee à drie dagen per week in de polder, na 1955 niet meer dan drie à vier dagen per jaar.[75]

DIRECTIE VAN DE WIERINGERMEER
(Noordoostpolderwerken)
ZWOLLE

De Heer A. J. Koeslag
Hopweg 39
p. Emmeloord

Ksl

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Zwolle
		Cd.19011	29 Juni 1954

Onderwerp: erfsituatie.

Hierbij zend ik U een tekening van de erfindeling op Uw bedrijf, zoals die door de Directie is gedacht.

De singels en de scheidingen tussen de verschillende onderdelen van het erf worden door de Afd. Bebossing en Beplanting van de Directie geplant.

Tevens zijn op de tekening de erfverhardingen aangegeven. Het bruin gekleurde pad wordt vanwege de Directie aangelegd, de rest der paden moet door U zelf worden aangelegd. Hiervoor kan U een hoeveelheid verhardingsmateriaal (puin) van 7 3m³ beschikbaar worden gesteld voor de helft van de prijs, zijnde ƒ 4.- per m³. Mocht U meer puin willen hebben dan deze hoeveelheid, dan kan dit evenens worden geleverd, doch daarvoor is dan de volle prijs (ƒ 8.- per m³) verschuldigd.

De dikte van de puinlaag voor zwaar verkeer moet 20-25 cm zijn, die voor licht verkeer ± 15 cm, mits overal voldoende zand (± 40 cm) wordt aangebracht. Zand kunt U op een nader aan te wijzen zanddepôt halen, na hiervoor vergunning op het Domeinkantoor te Emmeloord verkregen te hebben.

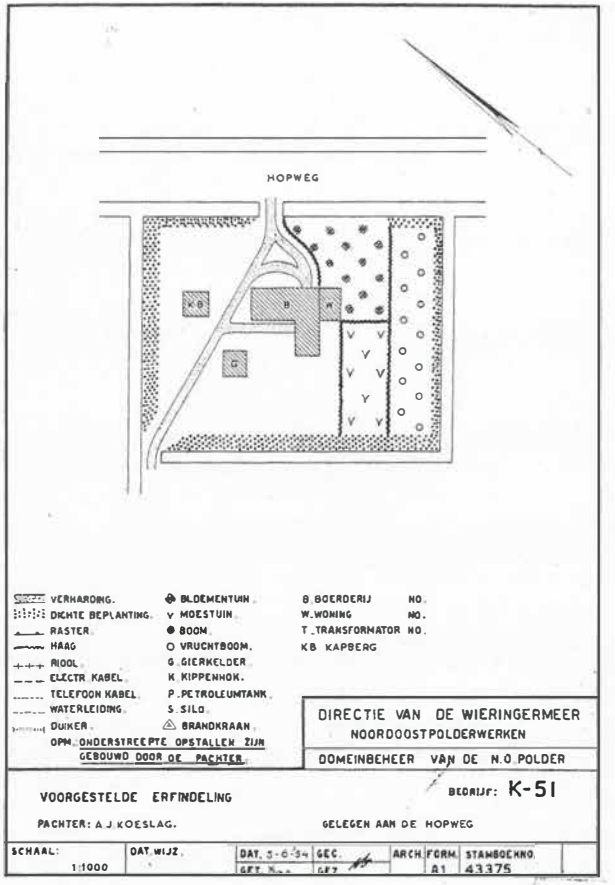
Gaarne vernoem ik vóór 7 Juli a.s. of U op levering van bovengenoemde hoeveelheid puin à ƒ 4.- per m³ prijs stelt en hoeveel puin extra moet worden geleverd à ƒ 8.- per m³. U kunt hiervoor gebruik maken van bijgaand formulier.

Tevens acht ik U uitgenodigd om op ~~Dinsdag~~/Woensdag ~~13~~/14 Juli a.s. om 10.- uur op het Domeinkantoor te Emmeloord de erfindeling te komen bespreken, waarbij U eventuele wijzigingen kunt voorstellen. Tuinarchitect Weijers zal hierbij advies geven over de aanleg van de siortuin.

VOOR DE DIRECTEUR VAN DE WIERINGERMEER
(Noordoostpolderwerken)

Bijlagen: 1 tekening, 1 formulier.
WZ
29.6.'54

p/v. Hoofd Soc. Econ. Afd.



De ontwerparbeid voor de erven van enkele staatsboerderijen[76] werd in 1955 door Van Eck toevertrouwd aan de tuin- en landschapsarchitecte Mien Ruys, die grote bekendheid genoot door de voorbeeldtuinen die ze in Dedemsvaart aanlegde.[77] De bouwkundige was met Ruys in contact gekomen door haar lidmaatschap van de architectengroep 'de 8', die nauw betrokken was bij de planvorming en -realisering van het polderdorp Nagele. Met de opdracht aan Ruys werd afgeweken van de 'normale' gang van zaken bij de erfaanleg van staatsbedrijven. Gewoonlijk lagen zowel het ontwerp voor de erfindeling als de keuze van het plantmateriaal en de aanleg van singels en heggen geheel in handen van de Afdeling Bebossing en Beplanting van de Wieringermeerdirectie.[78]

Bijlage 2 Watertoets

datum 14-4-2017
dossiercode 20170414-37-15065

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

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

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

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

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

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

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

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

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

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

De WaterToets 2014

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Landelijk gebied, Redeweg 8 te Ens met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00611-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

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

1.3 verbeelding
de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.4 aan huis verbonden bedrijf
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep
de in Bijlage 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 woonfucntie kan worden uitgeoefend;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

1.10 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder de woning, uitgezonderd de grond onder de oorspronkelijke woning;

1.11 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 bestaand:
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010), destijds vergunningvrij gebruik en/of bebouwing en andere vergunningen zonder de activiteit bouwen;

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

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

1.18 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;

1.19 bouwvlak:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

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

1.22 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van die woning. Gronden met de bestemming 'Groen – Erfsingel' worden niet tot het erf gerekend.

1.23 erfsingel:
een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen aan drie zijden van het erf ter begrenzing van het erf, van ten minste 6 m breed, of ten minste 3 m breed aan de zijde van een direct naastliggend erf;

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

1.25 extensieve openluchtrecreatie:
vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;

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

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

1.28 horeca:
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf), waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, theehuizen, broodjeszaken en dergelijke;

1.29 kampeermiddel:
een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

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

1.31 mobiel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onder-komen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden;

1.32 onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.33 omgevingsvergunning:
vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.35 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.36 recreatiewoning:
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

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

1.38 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;

1.39 vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.40 vloeroppervlak:
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.41 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.42 voorkant:
met het oog op het bepalen van het achtererfgebied aangegeven lijn op de verbeelding;

1.43 woning:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor huisvesting van één huishouding;

1.44 zorgboerderij:
een gebouw ten behoeve van het wonen in combinatie met de zorgfunctie, waarbij de zorgfunctie bestaat uit re-integratie, sociale activering, en dagbesteding. De activiteiten bestaan uit dierenverzorging, werken in de sier- en moestuin, werken in de plantenkwekerij, het inpakken van groente en fruit, voedselbereiding, werken in de timmerwerkplaats en creatief bezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

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

2.5 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;

2.6 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 Groen - Erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. opgaande afschermende beplanting;
b. een bebouwingsvrije onderhoudsstrook;
c. erfsloten;

met daaraan ondergeschikt:

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

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden.

Artikel 4 Wonen - Voormalige agrarische erven

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

met daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

a. woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. andere bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen

a. woningen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan', hierbij mag het aantal aangegeven woningen niet overschreden worden;
b. de inhoud van een woning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
c. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
d. de goothoogte van een niet inpandige woning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
e. de hoogte van een niet inpandige woning mag niet meer dan 10 m bedragen;
f. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen uitsluitend gebouwd worden in het bebouwingsgebied van een woning;
g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
i. de hoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
j. in afwijking van het bepaalde onder f, g, h en i geldt voor bijbehorende bouwwerken dat afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd mogen worden;
k. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
l. in afwijking van lid k. mag de hoogte van pergola's en overkappingen maximaal 3,0 m zijn;
m. in afwijking van lid k. mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied maximaal 1,0 m zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

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 een erfsingel conform het in Bijlage 1 opgenomen beplantingsplan met bijbehorende inrichtingstekening ter plaatse van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Groen - Erfsingel'.

4.3.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte;
b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;

4.3.3 Geoorloofd gebruik

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

a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
b. de uitstraling van de woning intact blijft;
c. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
d. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. het parkeren ten behoeve van het gebruik binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt;
f. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
g. de activiteit uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
h. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 2aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken vergroten inhoud woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, sub 3, ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten oorspronkelijke bebouwing, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

a. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
b. het aantal woningen niet toeneemt.

4.4.2 Afwijken kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Ten behoeve van dit afwijkende gebruik is het toegestaan om bovenop het bepaalde in 4.2.2 hierbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen tot een maximum van 50 m² met een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 6 m.

4.4.3 Afwijken ander gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van het gebruik van gebouwen uitsluitend als ondergeschikte nevenfunctie, voor

a. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;

b. horeca ten dienste van extensieve openluchtrecreatie, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;
c. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
d. opslag en stalling van caravans, campers en boten en dergelijke;
e. kunstnijverheid, ateliers en musea;
f. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;
g. detailhandel gerelateerd aan het onder b. en e. genoemde ander gebruik tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m².

Bij het afwijken op grond van artikel 4.4.3 dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
h. indien hierboven geen maximale oppervlakte genoemd is mag de nevenfunctie op ten hoogste de oppervlakte van de al bestaande bijbehorende bouwwerken plaatsvinden;
i. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu;
j. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer
k. het parkeren ten behoeve van de nevenfunctie dient binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
l. er mag geen opslag van goederen ten behoeve van de nevenfunctie in de open lucht plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor de inhoud van woningen en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van 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 krachtens het plan is toegestaan niet meer dan 5 m bedragen;
c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
g. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen over maximaal de halve gevelbreedte, met een maximale hoogte van 3,5 m, mits die afwijkingen niet meer dan 3 m bedragen ten opzichte van hetgeen krachtens het plan is toegestaan;

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeerregeling

a. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag uitsluitend worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien die duurzaam in stand wordt gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan:
   1. aan de CROW-parkeernomen zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning, uitsluitend indien de beleidsregel als genoemd onder 1 ontbreekt.
c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.

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

8.2 Overgangsrecht gebruik:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

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

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

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

'' Landelijk gebied, Redeweg 8 te Ens''

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Beplantingsplan

Erfsingels Noordoostpolder

De erfsingels in Noordoostpolder vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Samen met de omlijsting van de dorpen vormen het groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting van Noordoostpolder die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de historie van Noordoostpolder.

Beplantingsplan

Vangwege het belang van herkenbaarheid en identiteit van de Noordoostpolder wordt het behoud en, waar nodig, herstel van de erfsingels nog altijd gestimuleerd en voorgeschreven bij verandering en uitbreidingen van erven. Het vormt een voorwaardelijke verplichting bij ruimtelijke procedures voor erfuitbreidingen en bestemmingswijzigingen. Daartoe wordt een beplantingsplan gevraagd van de initiatiefnemer. Als uitgangspunt voor dit beplantingsplan heeft de gemeente een schematisch beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan vormt het vertrekpunt voor maatwerk op ieder afzonderlijk erf. Zowel de gemeente als Landschapsbeheer Flevoland kan nader adviseren over de meest passende erfsingel in uw situatie. Waarbij ook rekening kan worden gehouden met enige transparantie bij de toevoeging van een woonfunctie of openingen ten behoeve van de bereikbaarheid van omliggende kavels.

Beplantingsplan voor een erfsingel.

Schematische doorsnede van een erfsingel:

Sloot	Rij 1	Rij 2	Rij 3	Rij 4	Rij 5	Vrije ruimte	Bebouwing

- De onderlinge afstand van de rijen bedraagt 1,5 meter.
- De onderlinge afstand in de rijen bedraagt 1,5 meter.
- Per 2,25 m2 wordt minimaal één boom of struik geplant
- De erfsingel is minimaal 6 meter breed.

Hoeveelheid (indicatief)	**Soortkeuze** boom	**Latijnse naam**	**Maat (hoogte in cm)**	**Bijzonderheden**
5%	haagbeuk	Carpinus betulus	60 - 100	verdraagd schaduw
10%	winterlinde	Tilia cordata	80 - 100	heeft licht nodig
10%	eik	Quercus robur	80 – 120	verdraagd lichte schaduw
5%	veldesdoorn	Acer campestre	60 – 100	struikvormige boom
10%	els	Alnus glutinosa	80 - 100	snelle groeier
10%	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	80 - 100	verdraagd schaduw

Hoeveelheid (indicatief)	**Soortkeuze** struik	**Latijnse naam**	**Maat (hoogte in cm)**	**Bijzonderheden**
5%	rode kornoelje	Cornus sanguinea	50 - 80	verdraagd schaduw
5%	gele kornoelje	Cornus mas	50 - 80	verdraagd schaduw
5%	gewone liguster	Ligustrum vulgare	60 - 100	houdt 's winters lang blad
10%	Hazelaar	Corylus avellana	50 - 80	verdraagd schaduw
5%	vogelkers	Prunnus padus	50 - 80	wordt boom met bloemen
5%	Kardinaalmuts	Euonymus europaea	60 - 100	zonnige standplaats
5%	Hondsroos	Rosa canina	50 - 80	zonnige standplaats
5%	gelderse roos	Viburnum opulus	50 - 80	zonnige standplaats
5%	wegedoorn	Rhamnus cartharticus	60 -100	verdraagd schaduw (voor kalkrijke grond

- Bovengenoemde struiken kunt u het beste in groepen planten van 5 tot 7 stuks van de zelfde soort.
- Bomen en struiken moeten over de gehele singel gelijkmatig verdeeld worden.

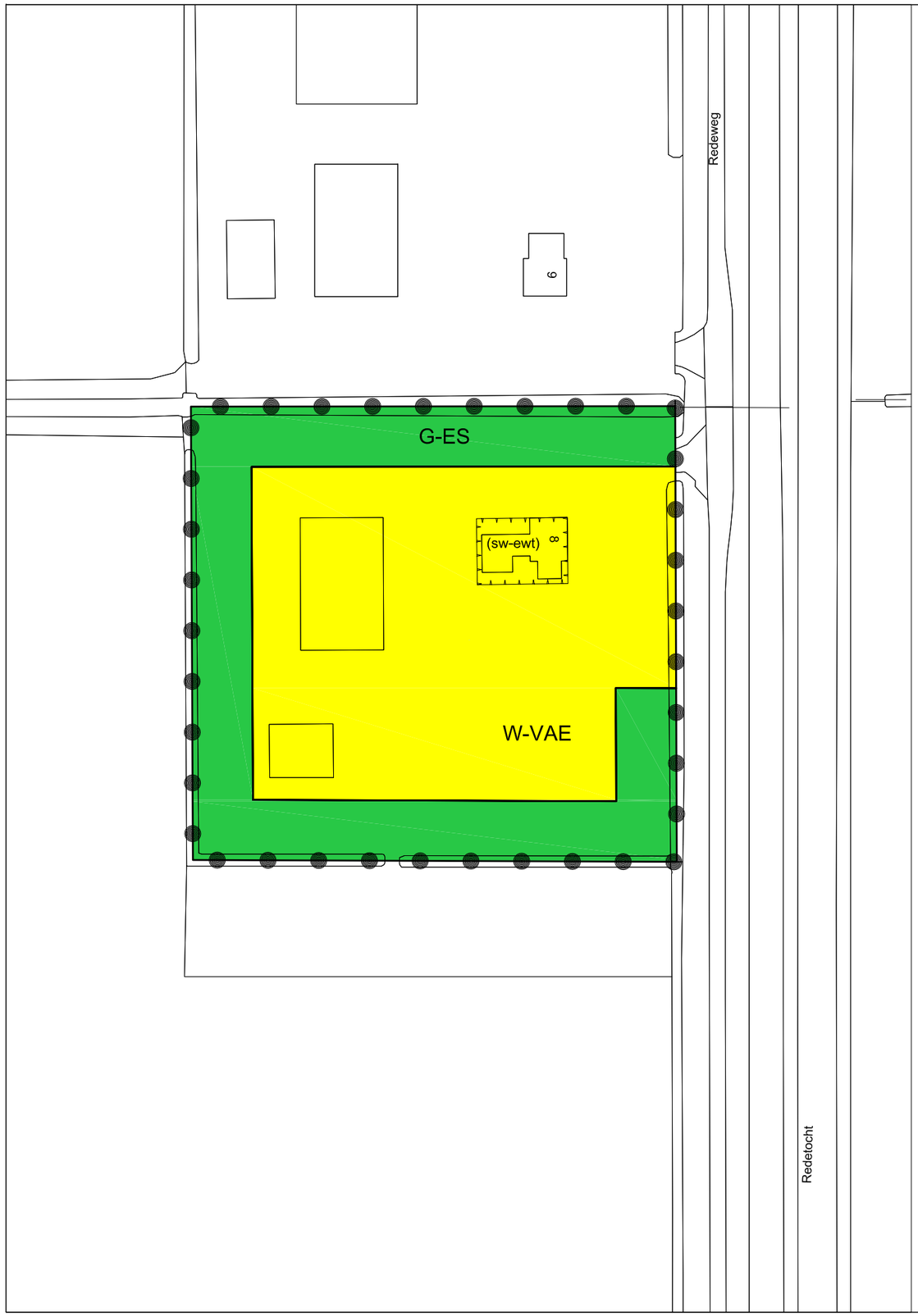
C2405
6 m
4 m
bebouwingsvrije ruimte
80
bebouwingsvlak
bestaande singel
C1190
4 m
6 m

Bijlage 2 Lijst aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen										
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzer	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoel	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituter	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

VERBEELDING



Plangebied

Landelijk gebied, Redeweg 8 te Ens

Enkelbestemmingen

G-ES — Groen - Erfsingel

W-VAE — Wonen - Voormalige agrarische erven

Functieaanduidingen

(sw-ewt) — specifieke vorm van wonen - één woning toegestaan

Gemeente Noordoostpolder

Landelijk gebied, Redeweg 8 te Ens

Bestemmingsplan

N

project	20170414		
formaat	A3	vastgesteld	19-02-2018
schaal	1:1000	ontwerp	29-11-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	10-10-2017
idn	NL.IMRO.0171.BP00611-VS01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl