

## Landelijk gebied, Steenwijkerweg 15 te Marknesse

Noordoostpolder

bestemmingsplan

### identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0171.BP00600-VS01

projectnummer:  
20170089

opdrachtgever:  
E. Venema

### planstatus

datum:  
20-02-2017  
13-11-2017  
26-04-2018  
12-11-2018

status:  
concept  
voorontwerp  
ontwerp  
vastgesteld

## **Inhoudsopgave**

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste situatie	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1 Milieuzonering	15
4.2 Geluid	16
4.3 Water	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Bodem	19
4.6 Archeologie	19
4.7 Cultuurhistorie	20
4.8 Ecologie	20
4.9 Externe veiligheid	21
4.10 Kabels, leidingen en zoneringen	22
<b>Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving</b>	<b>23</b>
5.1 Het juridische systeem	23
5.2 Beschrijving van de bestemming	23
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
<b>Bijlage bij de toelichting</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1 Uitvoer geluidsberekeningen</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 2 Overlegreactie provincie Flevoland</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 3 Overlegreactie Waterschap Zuiderzeeland</b>	<b>37</b>
<b>Regels</b>	<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>40</b>
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	44

<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>45</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	45
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>47</b>
Artikel 4	Anti-dubbelregel	47
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 7	Overige regels	50
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>51</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	51
Artikel 9	Slotregel	52



## Toelichting

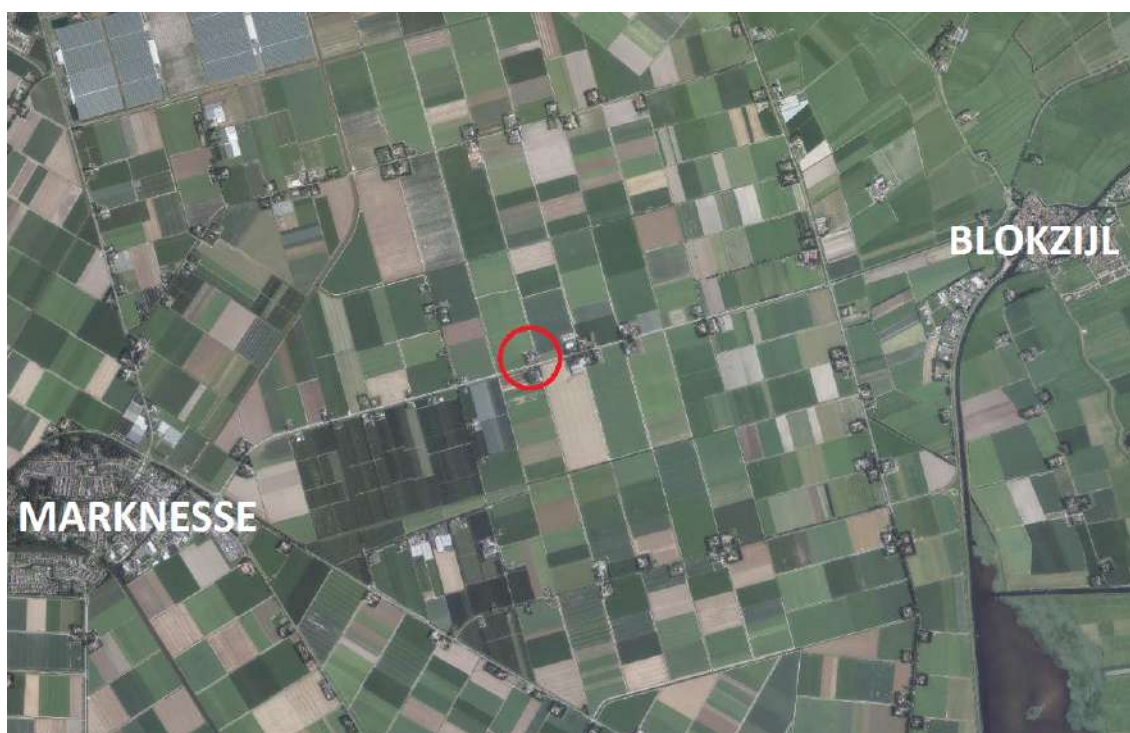
### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Aan de Steenwijkerweg te Marknesse is MeerZoo gevestigd. Dit is een kleinschalig dierenpark, dierenopvang en kinderboerderij die vanuit een zorgfunctie (als zorgboerderij ReemZorg) wordt beheerd. Door de jaren is de zorgboerderij uitgegroeid tot de belangrijkste tak van het bedrijf. De initiatiefnemer wil naast de dagbesteding ook de mogelijkheden voor kort en langdurig verblijf uitbouwen. De geldende juridisch-planologische regeling voorziet hier niet in. Gemeente Noordoostpolder staat in principe positief tegenover het initiatief. Om dit te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw juridisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

#### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan noordzijde van de provinciale weg N333, ongeveer halverwege tussen Marknesse en Blokzijl. Het betreft het perceel Steenwijkerweg 15 te Marknesse. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (rode cirkel)

### **1.3 Planologisch regime**

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Landelijk gebied*, die is vastgesteld op 21 maart 2016. Hierin is bepaald dat het voormalige planologische regime geldt. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*. Op basis van dit bestemmingsplan was het plangebied bestemd als 'Bedrijven' en specifiek als groothandel in dierbenodigdheden en/of agrarisch opslagbedrijf. Het dierenpark is geregeld met een op 8 februari 2011 genomen projectbesluit. Hiermee zijn dagrecreatieve voorzieningen met detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten en in AGF-producten en horeca als nevenactiviteit mogelijk gemaakt.

Noch in de bedrijfsbestemming, noch via het projectbesluit wordt ruimte geboden voor maatschappelijke voorzieningen, zoals de zorgboerderij.

### **1.4 Leeswijzer**

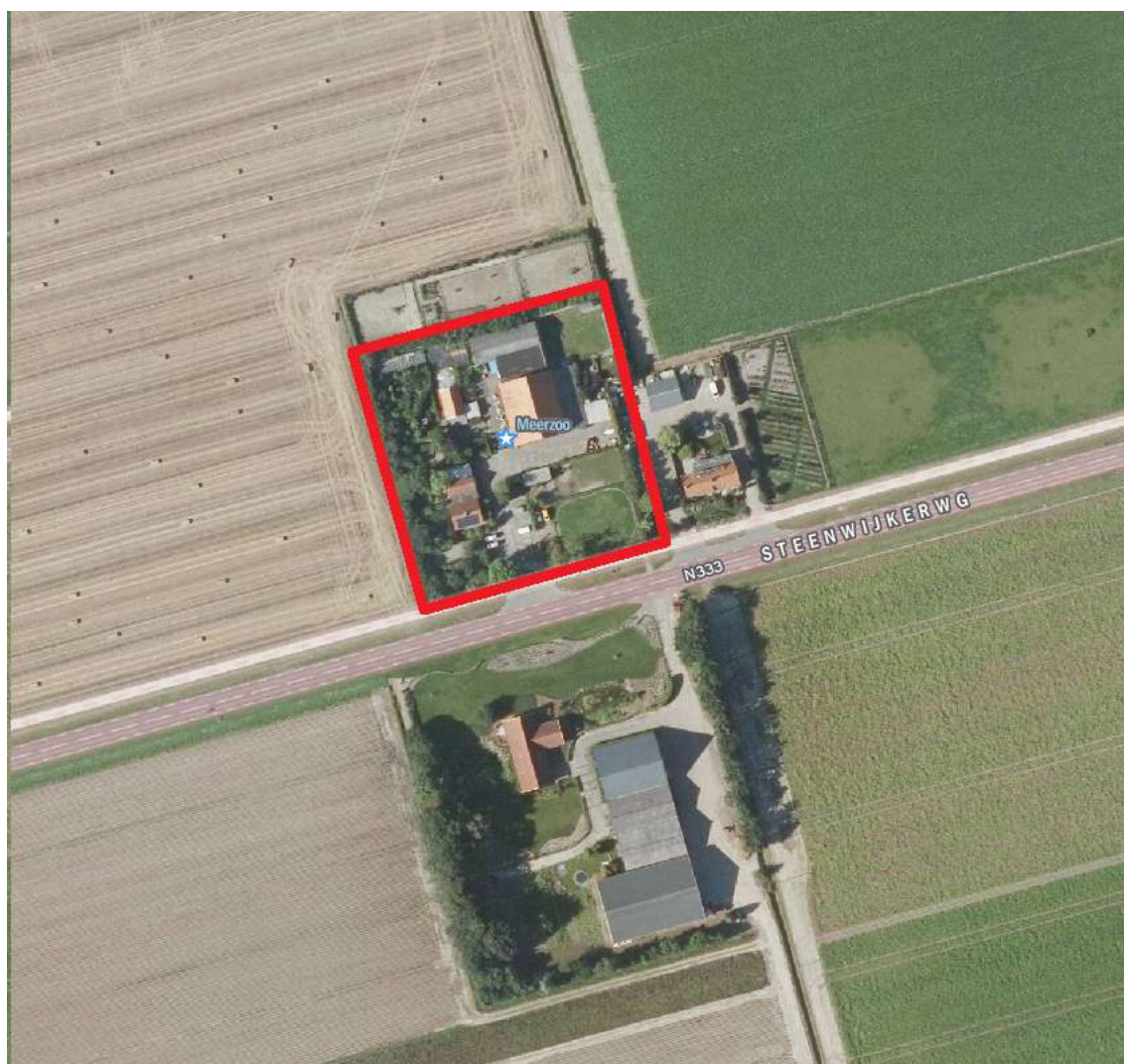
Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, de gewenste ontwikkeling en op de hiervoor opgestelde randvoorwaarden. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## **Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan**

### **2.1 Huidige situatie**

Meerzoo is een kleinschalig dierenpark waar mensen met verschillende achtergronden komen voor dagbesteding of kortdurend verblijf. Onderdeel van dit dierenpark is dan ook de zorgactiviteit. De zorg richt zich op dagbesteding van mensen met een fysieke, geestelijke en/of psychische beperking. Tevens wordt de mogelijkheid voor logeren en kortdurend verblijf geboden. Het bedrijf ligt in het uitgestrekte akkerbouwlandschap in het oosten van de gemeente Noordoostpolder. De omgeving karakteriseert zich als een zeer regelmatig verkavelt productielandschap, met een stelsel van oost-west gerichte wegen, met daar tussen parallel liggende watergangen (tochten). De verkaveling staat hier haaks op. De Steenwijkerweg, waaraan het plangebied is gelegen, is één van deze wegen en vormt als provinciale weg (N333) een belangrijke ontsluiting richting Steenwijk.

MeerZoo heeft zich ontwikkeld op het bedrijfsperceel van een voormalig akkerbouwbedrijf, dat deel uitmaakt van een cluster van drie bebouwde percelen. Naast de MeerZoo ligt een woonperceel en aan de overzijde van de weg is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Binnen het plangebied staan verschillende gebouwen. Voorop het perceel, aan de westzijde staat een bedrijfswoning met een aangebouwd verblijf ten behoeve van de zorg. Daarachter staat nog een bedrijfsgebouw dat reeds is verbouwd tot verblijfsgebouw. Op het oostelijk deel staat een grote voormalige bedrijfsloods met daarin dierenverblijven, een kantine/horecaruimte en een winkel en ruimte ter behoeve van de zorg. Verder is op het terrein nog een aantal losse dierenverblijven aanwezig. Langs de zijanten en achterkant van het perceel is een voor de Noordoostpolder kenmerkende erfsingel aanwezig. Achter het omsingelde perceel zijn enkele dierenweiden ingericht. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1. Luchtfoto plangebied

## 2.2 Gewenste situatie

### Uitbouw zorgfuncties

MeerZoo wordt beheerd vanuit zorgboerderij ReemZorg. Het initiatief dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt is het verder uitbouwen van de zorgactiviteiten van ReemZorg. Hierdoor krijgt het bedrijf als totaal het karakter van een zorgboerderij. Het logeren en kortdurend verblijf wordt uitgebreid in de bestaande gebouwen en de mogelijkheid voor 24 uren verblijf wordt toegevoegd. Dit laatste is gericht op noodgevallen, al dan niet in onderaannemerschap van een residentiële instelling. De aanvrager onderzoekt mogelijkheden om dit 24 uren verblijf in de bestaande bedrijfswoning te laten plaatsvinden.

De zorg blijft zich richten op de huidige doelgroep, namelijk mensen met een fysieke, geestelijke en/of psychische beperking.



De ontwikkeling is uitsluitend functioneel. De verblijfsruimten voor de zorg zijn en worden in bestaande gebouwen gerealiseerd. De huidige bouwmogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

#### **Behoud bestaande voorzieningen**

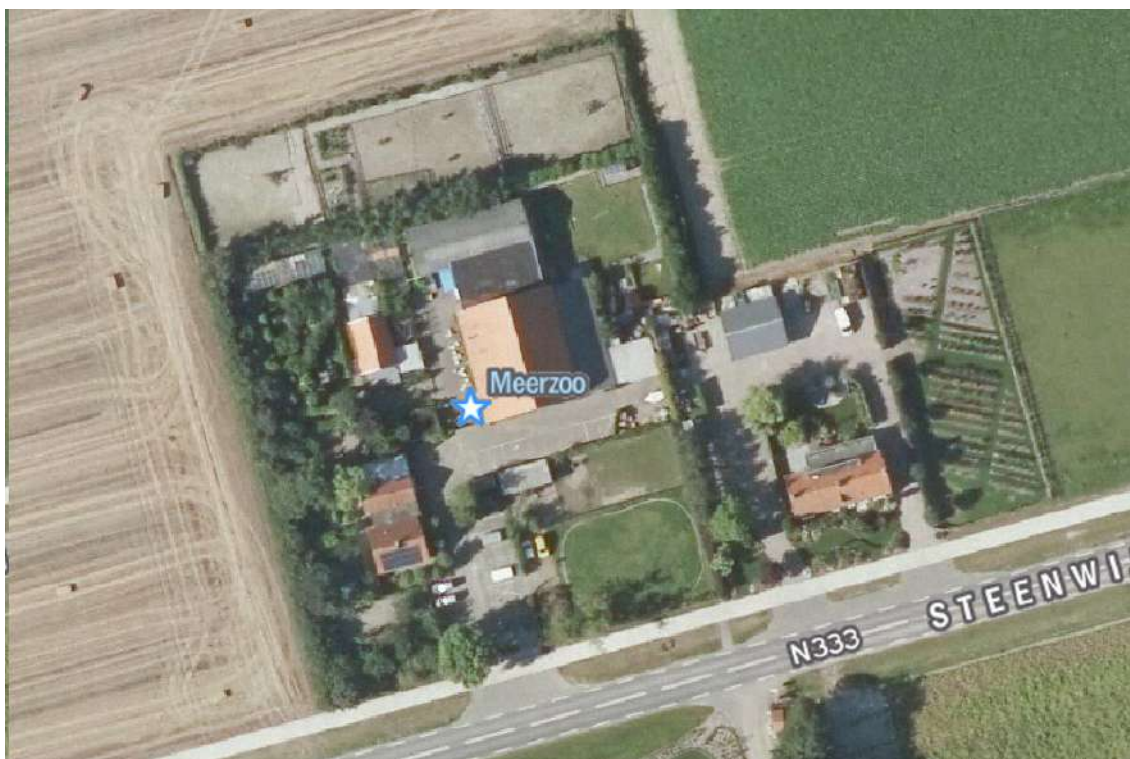
De huidige dagrecreatieve activiteiten, zoals het dierenpark, de dierenopvang en daarbij behorende kleinschalige detailhandel en horeca, zijn goed te verenigen met de maatschappelijke functies. Deze mogelijkheden blijven behouden. Ook de bedrijfsmatige opvang van dieren blijft mogelijk.

Met betrekking tot de detailhandel is gekozen de detailhandel voor AGF-producten (aardappelen, groente en fruit) te vervangen door 'aan de hoofdfunctie gelieerde producten'. Het gaat dat om producten die verbonden zijn aan de maatschappelijke of recreatieve functie (in dit geval het dierenpark). In de praktijk gaat het om de verkoop van diervoeders, dierbenodigdheden en dieren. Deze verkoop gaat het grootste deel via internet en levering aan huis. De winkel zelf is gebonden aan de openingstijden van het park.

#### **Landschappelijke inpassing**

De opvang blijft kleinschalig en behoeft geen uitbreiding van de gebouwen. Kenmerkend voor Noordoostpolder is het open agrarische landschap en de systematisch aangebrachte beplanting rondom de erven.

Rondom het bestaande erf ligt een erfsingel. De beplantingsstructuur is weergegeven op een luchtfoto in figuur 2.2. Deze beplanting blijft in de nieuwe situatie behouden en daarmee ook de cultuurhistorische waarden van deze beplantingen. Het plan heeft hierdoor ook een zeer kleine ruimtelijke impact. De instandhouding van de erfsingel van ten minste 6 meter breed is gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels.



*Figuur 2.2. Bestaande beplantingsstructuur rondom het erf*

### **Verkeer en parkeren**

De Steenwijkerweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor het oostelijk deel van de Noordoostpolder. Deze 80-km weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Op het terrein is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan de voorzijde van het terrein ligt een parkeerplaats. In de huidige situatie is geen sprake van parkeerhelpunten. Deze situatie verandert feitelijk niet. Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen in de regels verankerd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente. In dit bestemmingsplan is dit geregeld in artikel 7. De gemeentelijke Nota Parkeernormen Noordoostpolder vormt daarbij het toetsingskader. Op deze manier is gewaarborgd dat er in de toekomst geen parkeerhelpunten ontstaan.

### **Hoofdstuk 3    Beleidskader**

De ontwikkeling van het plan moet passen in de geldende beleidskaders van respectievelijk het rijk, de provincie en de gemeente. Uit dit beleidskader kunnen uitgangspunten voortvloeien waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Naast dit beleid is ook sprake van Europese regelgeving die doorwerkt in het bestemmingsplan, deze regelgeving komt aan de orde bij de omgevingsaspecten in het volgende hoofdstuk.

#### **3.1    Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

##### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Het gaat hier om een ontwikkeling in het buitengebied, hierbij is extra zorgvuldigheid gewenst. Toch is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het gaat om hergebruik van bestaande bebouwing en omdat de ontwikkeling kleinschalig is. Het doorlopen van de ladder is daarom niet nodig.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **3.2    Provinciaal beleid**

##### **Omgevingsvisie FlevolandStraks**

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Er zijn drie kernopgaven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie FlevolandStraks. Vooralsnog is de beleidsmatige kant van de Omgevingsvisie FlevolandStraks in uitwerking. Daarom wordt wat betreft het beleid nog verwezen naar het omgevingsplan Flevoland 2006.

### **Omgevingsplan Flevoland 2006**

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

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

### **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 zorgboerderij te bouwen op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen. De zorgboerderij mag hierin de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. De ontwikkeling vindt plaats in zowel de bestaande bebouwing als een uitbreiding tussen de bebouwing in. Er vindt daarom geen aantasting van de genoemde kernkwaliteiten plaats. Tevens is de ontwikkeling kleinschalig van aard.

Het vergroten van het bouwperceel is mogelijk, mits de ruimtelijke mogelijkheden van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt bevonden zijn. Daarnaast dient de noodzaak van de gevraagde vergroting voor de ontwikkeling aangegeven te worden. Voor niet agrarische activiteiten mag in totaal maximaal 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel bebouwd worden. Deze bepaling is de regels van dit bestemmingsplan overgenomen.

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 Noordoostpolder 2025 is een integrale ruimtelijke visie. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2025. De visie heeft als doel 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.

In de structuurvisie streeft de gemeente naar een aantrekkelijke en uitnodigende fysieke woonomgeving. Er wordt ingezet op afwisselend woningaanbod en bijzondere woonmilieus. De vergrijzing van de bevolking legt een druk op de voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorg, cultuur en ontmoetingsfuncties dragen bij aan de leefbaarheid en hebben een plaats dichtbij de inwoners en hun leefomgeving, te weten als de buurt en de wijk. Ze dragen bij aan de leefbaarheid omdat mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen, bezig kunnen zijn, enzovoorts. Een goede spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen is hierbij belangrijk. Het voorzieningenniveau moet passen bij dat wat nodig is en bij het schaalniveau van de leefgemeenschap. De ontmoetingsfunctie krijgt meer differentiatie en flexibiliteit, waarbij andere (maatschappelijke) voorzieningen worden ingezet afhankelijk van dat wat nodig is. Het clusteren van (maatschappelijke) voorzieningen en het combineren van de functies wonen en bedrijvigheid wordt steeds meer toegepast. Zo wordt efficiënter gebruik gemaakt van de ruimte.

Concreet blijkt uit de structuurvisie dat maatschappelijke voorzieningen een goede invulling kunnen geven aan vrijkomende agrarische erven. Deze mogelijkheid om de zorgactiviteiten aan te bieden op het erf wordt toegestaan onder enkele voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde is dat concurrentie met de voorzieningen in de dorpen moet worden voorkomen. In dit geval is geen sprake van concurrentie in het dorp, waardoor deze invulling van het erf mogelijk kan worden gemaakt.

De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie. Deze levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### **Op eigen kracht, de sociale Structuurvisie**

Op basis van de schets van trends, demografische ontwikkelingen en de foto van de kwaliteit, is in de contourennotitie een aantal urgenties benoemd, waaraan gewerkt moet worden om een sociaal en vitaal Noordoostpolder te behouden in de toekomst. Er zijn zes kernopgaven geformuleerd die bijdragen aan een toekomstbestendig Noordoostpolder, namelijk:

1. Onderwijs en bedrijfsleven sluiten op elkaar aan;
2. Mensen doen mee;
3. Versterken ondersteuning vrijwillige inzet, informele zorg en mantelzorg;
4. Herstructureren van het voorzieningenniveau;
5. Economische waarde van het platteland benutten;
6. Meer samenwerking tussen wonen en het sociale domein.

In alle kernopgaven staat het begrip 'verbinden' centraal. Het verbinden van onderwijspartners aan het bedrijfsleven, het verbinden van mensen in hun eigen omgeving om mee te blijven doen (eventueel met ondersteuning van vrijwilligers en maatschappelijke partners), het verbinden van ruimtelijke en economische mogelijkheden aan de kenmerken van het platteland en het verbinden van wonen in zowel fysiek als sociaal opzicht.

De gemeente houdt toezicht op de samenhang van voorzieningen die aangeboden dienen te worden en - op de mate van gebruik van de voorzieningen. Op deze wijze wordt getoetst of de voorzieningen aansluiten bij de behoeften van de wijk of het dorp.

De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie. Deze levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 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 gevoelige functies, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De aanvaardbaarheid van hinder is afhankelijk van het gebiedtype waarin woningen staan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. Het plangebied ligt in het buitengebied, in een lint van overwegend agrarische bedrijven dat langs een provinciale weg. Volgens de VNG-brochure wordt een dergelijk gebied aangemerkt als gemengd gebied, waarbinnen een minder zwaar beschermingsregime geldt dan in een rustige woonomgeving.

Voor dit bestemmingsplan zijn twee aspecten van belang, namelijk hoe de zorgfunctie zich verhoudt tot woningen in de omgeving en hoe bestaande agrarische bedrijvigheid zich verhoudt tot de zorgfunctie.

Een dierentuin valt in milieucategorie 3.2, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter hoort. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde dierentuin en de daarbij behorende bezoekersaantallen. Gelet op de aard en omvang van MeerZoo is deze qua milieubelasting beter te vergelijken met een kinderboerderij, die in milieucategorie 2 valt. Bij een dergelijke bedrijfsactiviteit geldt een richtafstand van 10 meter. Een zorgboerderij is hier qua milieubelasting mee vergelijkbaar. De zorgfunctie zal op zichzelf niet voor tot overlast voor woningen in de omgeving leiden. Bovendien bevinden de nachtverblijven zich aan de westzijde van het perceel, op meer dan 10 meter vanaf woningen.

Het akkerbouwbedrijf dat tegenover het plangebied ligt valt ook in milieucategorie 2. Het ligt op ruim 40 meter afstand vanaf de gevoelige objecten binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden, ook voor een rustige woonomgeving. Bovendien zijn de zorgverblijven achter de bestaande bedrijfswoning geprojecteerd, waardoor de zorgfunctie nooit een belemmering zal vormen voor het agrarisch bedrijf, ook niet in geval van een eventuele omzetting naar een veehouderij.

Vanuit het omgevingsaspect milieuzonering zijn daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom spoorwegen en wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Als hieraan niet wordt voldaan kan een hogere waarde worden vastgesteld, in dit geval maximaal 53 dB.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Steenwijkerweg. De huidige bedrijfswoning betreft een bestaand geluidsgevoelig gebouw en hoeft zodoende op grond van artikel 76, lid 3 Wgh niet te worden getoetst aan de geluidzone. Wel worden er nieuwe verblijfsruimten voor mensen in de gebouwen mogelijk gemaakt. Deze komen in principe in een bijgebouw achter de bedrijfswoning en in de grote schokbetonschuur. Deze gebouwen staan op respectievelijk 67 en 53 meter vanaf de weg. Het plan maakt het mogelijk om gebouwen te bouwen achter de voorgevelrooilijn van de woning. Deze rooilijn ligt op ongeveer 33 meter vanaf de weg.

Op basis van de Standaard Rekenmethode 1 (SRM-1) zijn geluidsberekeningen gedaan, waarbij de contouren van de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde zijn bepaald. In de berekeningen is rekening gehouden met de wettelijke toegestane aftrek van artikel 110g Wgh (2 dB aftrek want 80 km/u weg). De geluidcontouren zijn op verschillende waarneemhoogten doorgerekend. Omdat het om de functie wonen gaat is de geluidcontouren op 1,50 meter (begane grond), 4,50 meter (1<sup>e</sup> verdieping) en 7,50 meter (2<sup>e</sup> verdieping) doorgerekend. Omdat waarneemhoogte 7,50 meter de meest ongunstigste situatie geeft, is dit als maatgevende contourhoogte aangehouden. De verkeersgegevens komen voort uit de tellingen uit 2016 en zijn doorgerekend naar 2028 op basis van een autonome verkeersgroei van 1%. De uitkomsten zijn (voor de verschillende beoordelingshoogten) opgenomen in Bijlage 1 en samengevat in de navolgende tabel.

Bron	Contouren	afstand
Steenwijkerweg (80 km/uur)	48 dB (voorkeursgrenswaarde)	73,61 meter
Steenwijkerweg (80 km/uur)	53 dB (max ontheffingswaarde)	31,22 meter

Geconcludeerd wordt dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ter hoogte van de voorgevelrooilijn, waarachter nieuwe geluidsgevoelige objecten gebouwd kunnen worden, wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Daarom moet voor het plan een hogere grenswaarde van 53 dB worden verleend.

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, gewenst en/of



doelmatig. Daarom wordt een hogere waarde procedure gevolgd, die parallel loopt aan dit van het bestemmingsplan. Voor de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Hierin is een maximaal aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB bepaald. Deze wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde hogere waarde. Mogelijk zijn aanvullende isolerende maatregelen noodzakelijk om aan het maximaal binnenniveau te voldoen.

### **4.3 Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Zuiderzeeland.

#### **Proces van de watertoets**

Het bestemmingsplan is via digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 20170215-37-14644). Vanwege de ligging in een aandachtsgebied met betrekking tot kwelstromen is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Het waterschap stelt hiervoor een wateradvies op. Het bestemmingsplan wordt daarvoor in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het waterschap. Op voorhand wordt rekening gehouden met de onderstaande wateraspecten:

#### **Wateroverlast**

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling ligt (gedeeltelijk) binnen een aandachtsgebied voor wateroverlast. Overleg is nodig over extra maatregelen die los van dit initiatief getroffen moeten worden om wateroverlast te voorkomen.

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

Indien de toename van verhard oppervlak groter of gelijk is aan 2.500 m<sup>2</sup> dan is compensatie noodzakelijk. Hiervoor heeft het waterschap ontwerprichtlijnen. Het voorgenomen plan wordt geen toename van verharding voorgesteld. Er is dan ook geen compensatie noodzakelijk.

#### **Goed functionerend watersysteem (WF)**

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.

Het advies is om de beschoeiing zoveel mogelijk uniform te houden. De verankering dient minimaal dezelfde levensduur te hebben als de beschoeiing zelf. In het voorgenomen plan is geen sprake van verandering van beschoeiing en vormt dan ook geen belemmering op het watersysteem.

#### **Schoon water**

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. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

#### **Afvalwater**

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer is de initiatiefnemer verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken.

#### **Hemelwater**

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Tevens biedt het perceel mogelijkheden voor infiltratie. Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitlogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van

het aantal verkeersbewegingen in een gebied. De verwachting is dat het aantal bezoekers zal toenemen doordat er meerdere maatschappelijke functies worden mogelijk gemaakt. Echter, hier staat tegenover dat de openingstijden van het dierenpark worden beperkt. Zodoende is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. De beoogde ontwikkeling blijft in ieder geval ruimschoots onder de 3%-grenswaarde voor 'niet in betekende mate'. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op.

#### **4.5 Bodem**

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

Binnen het plangebied zijn geen activiteiten bekend die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Binnen het plangebied vindt ook geen nieuwbouw plaats. In het kader van de gebruikswijziging, waarbij nieuwe verblijfsruimten voor mensen zijn gerealiseerd, wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4.6 Archeologie**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet 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/raad in 2007 en de Erfgoedverordening, vastgesteld in 2012 geven inzicht in de te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische

verwachtingswaarde. Hier geldt dat bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe verstoring van dergelijke omvang mogelijk. Er vinden uitsluitend inpandige verbouwingen plaats. Een nader archeologisch onderzoek is hiervoor dan ook niet nodig. Ook is het niet nodig om een beschermende regeling op te nemen. Het omgevingsaspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.7 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. Rondom het erf is een volwassen erfsingel aanwezig. Deze singel vormt een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vast maatvoering. Het type beplanting was deels afhankelijk van de ondergrond en kende van oorsprong een eigen beplantingsplan. Het doel was 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.

In dit geval worden de verkavelingspatronen gerespecteerd en wordt de erfsingel behouden. Voor dit laatste is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zo worden de aanwezige karakteristieken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

#### **4.8 Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt in een intensief productiegebied, bestemd voor glastuinbouwbedrijven. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de De Wieden, dat op ruim drie kilometer afstand ligt. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden

liggen op ongeveer gelijke afstand ten zuiden van het plangebied. Het gaat om de bosgebieden bij Kraggenburg.

Het toevoegen van kleinschalige zorgvoorzieningen bij het dierenpark met dagbesteding heeft geen verrijkende effecten. Verkeer kan enig effect hebben, maar gelet op de ligging aan een provinciale weg is een toename van verkeersbewegingen in de omgeving als direct gevolg van de huisvestingslocatie verwaarloosbaar. Het verkeer gaat vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de (wijde) omgeving heeft. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

### **Soortenbescherming**

Dit bestemmingsplan maakt aanvullende functies in de bestaande gebouwen op een bedrijfspereel mogelijk. Hiervoor zijn geen grote fysieke ingrepen noodzakelijk. Het is mogelijk dat in het gebouw en/of in de omliggende beplantingen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Gelet op de aard van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt, gaat het in dat geval om niet zeer verstoringgevoelige soorten. Het wijzigen van de functie van het gebouw doet geen afbreuk aan potentiële verblijfplaatsen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

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

## **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen relevant. In voornoemde Besluiten en de circulaire is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

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.

Uit de risicokaart blijkt dat langs de voorzijde van het perceel een hogedruk aardgastransportleiding van de Gastunie ligt. Het gaat om een relatief kleine leiding met een diameter van 4 inch en een werkdruk van 40 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van de leiding, waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

Vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en een veilige leefomgeving wordt het conceptontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de brandweer. De reactie van de brandweer wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

#### **4.10 Kabels, leidingen en zoneringen**

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 hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. In paragraaf 4.9 is reeds aan de orde gekomen dat het plangebied binnen het invloedsgebied van een ondergrondse gasleiding ligt. Deze leiding en de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van deze leiding, liggen buiten het plangebied.

## **Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving**

### **5.1 Het juridische systeem**

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). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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 Beschrijving van de bestemming**

Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk'. Hierin wordt voorzien in maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorgvoorzieningen en begeleid wonen (24-uurszorg), alsmede dagrecreatieve voorzieningen (in dit geval het dierenpark). Er is beperkte detailhandel in ter plaatse voortgebrachte artikelen, streekeigen producten, diervoeders en -benodigdheden en in aan de hoofdfuncties gelieerde producten mogelijk tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> mogelijk. Ook is eenzelfde oppervlakte aan ondergeschikte horeca mogelijk. Tot slot worden kleinschalige, aan de hoofdfuncties gelieerde, bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het gaat hier bijvoorbeeld om de dierenopvang.

De bouwregels zijn gebaseerd op de huidige mogelijkheden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 en uit het projectbesluit uit 2011. Deze regels sluiten goed aan op de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid**

### **6.1    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Overleg**

In het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de overlegpartners verzocht om reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Door provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland zijn reacties ingediend. De provinciale betreft een mail (Bijlage 2) met een opmerking over het provinciaal beleid. Deze opmerking is verwerkt in de toelichting. Het waterschap heeft een positief wateradvies via de mail (Bijlage 3) gestuurd.

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### **Vaststelling**

De college van burgemeester en wethouders heeft het uitwerkingsplan vervolgens op 12 November 2018 gewijzigd vastgesteld.

### **6.2    Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **Financiële haalbaarheid**

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. Er is al sprake van een woning en een maatschappelijke functie en er worden op basis van dit bestemmingsplan meerdere maatschappelijke functies toegestaan. Het betreft uitsluitend in pandige verbouwingen. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

#### **Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.



Onderhavige ontwikkeling is niet als 'bouwplan' aangemerkt. De gemeente maakt verder geen kosten die niet met leges worden gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan of -overeenkomst is daarom niet aan de orde. Wel wordt een planschadeverhaalovereenkomst opgesteld.



**Bijlage bij de toelichting**

**Bijlage 1      Uitvoer geluidsberekeningen**

**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 48,40  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 48,41  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 49,00  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 45,06  
 D\_afstand : 16,85 LAeq, nacht : 41,16  
 D\_lucht : 0,33 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 5,39 Lden, excl. Art.110g [dB] : 50  
 D\_meteo : 2,02 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 67,22  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 67,32  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 48,98  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 45,03  
 D\_afstand : 18,28 LAeq, nacht : 41,13  
 D\_lucht : 0,44 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 4,49 Lden, excl. Art.110g [dB] : 50  
 D\_meteo : 1,40 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **7,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 73,61  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 73,92  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 49,01  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 45,07  
 D\_afstand : 18,69 LAeq, nacht : 41,17  
 D\_lucht : 0,48 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 4,36 Lden, excl. Art.110g [dB] : 50  
 D\_meteo : 1,05 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 24,00  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 24,01  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 53,95  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 50,00  
 D\_afstand : 13,80 LAeq, nacht : 46,10  
 D\_lucht : 0,17 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 4,45 Lden, excl. Art.110g [dB] : 55  
 D\_meteo : 1,22 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53



**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 30,02  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 30,25  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 53,98  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 50,03  
 D\_afstand : 14,81 LAeq, nacht : 46,13  
 D\_lucht : 0,22 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 3,87 Lden, excl. Art.110g [dB] : 55  
 D\_meteo : 0,72 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53

**Ontvanger** : **Steenwijkerweg 15** **Waarneemhoogte [m]** : **7,5**  
**Omschrijving** : **Steenwijkerweg 15**

**Rijlijn** : **Steenwijkerweg**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 31,22  
 Verhardingsbreedte [m] : 0,00 Afstand schuin [m] : 31,94  
 Bodemfactor [-] : 1,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 3780,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	80	-2,00	72,71	68,76	64,86
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	80	-2,00	64,37	60,42	56,52
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	80	-2,00	61,69	57,74	53,84
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,59	69,65	65,75
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 54,03  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 50,08  
 D\_afstand : 15,04 LAeq, nacht : 46,18  
 D\_lucht : 0,23 Aftrek Art.110g [dB] : 2  
 D\_bodem : 3,79 Lden, excl. Art.110g [dB] : 55  
 D\_meteo : 0,50 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53

**Bijlage 2      Overlegreactie provincie Flevoland**

## **Overlegreactie provincie Flevoland**

Op 20 december 2017 hebben wij van u concept ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Steenwijkerweg 15 te Marknesse' ontvangen.

Onze reactie in kader van het vooroverleg:

### *Beleidskader*

- Medio november 2017 heeft de provincie de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is voornamelijk het visie-deel besproken. De beleidsmatige kant wordt nog uitgewerkt. Voor plannen vanaf deze datum, en dus ook dit plan, is gewenst dat er gekeken wordt vanuit het beleid van het Omgevingsplan (2006) maar met een denkwijze en link naar de Omgevingsvisie (2017). Op dit moment is bij het beleidskader van dit bestemmingsplan alleen uitgegaan van het Omgevingsplan.

Verder hebben wij geen opmerkingen van provinciaal belang. Wij vragen ons echter wel af wie er met 'ik' (p.18) bedoeld wordt.

Wij zien de ontwerpfase graag tegemoet.

**Bijlage 3      Overlegreactie Waterschap Zuiderzeeland**

## **Overlegreactie Waterschap Zuiderzeeland**

Inzake het conceptbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Steenwijkerweg 15 te Marknesse' hebben wij geen opmerkingen. Deze mail kunt u dan ook beschouwen als een positief wateradvies op het plan.

Ik wil u vragen om onderstaande informatie (vervolg voor de initiatiefnemer) door te geven aan de initiatiefnemer.

### **Vervolg voor de initiatiefnemer**

De opdrachtgever voor de realisatie van het plan is verantwoordelijk voor de meldingsplicht inzake de activiteiten die (onder meer) de lozingssituatie wijzigen.

#### *Melding activiteiten en lozing huishoudelijk afvalwater*

Als in de bestaande bedrijfsbebouwing mogelijkheden worden gerealiseerd voor kort- en langdurig verblijf zal sprake zijn van een nieuwe lozing van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bedrijfsmatige activiteiten.

Ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten zijn regels op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. De initiatiefnemer is verantwoordelijk om maatregelen te treffen teneinde nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen dan wel te beperken. De voorgenomen activiteiten dienen in dit kader gemeld te worden via de AIM.

#### *Situatie*

Voor de lozing van de bestaande woning via een te kleine septic tank in oppervlaktewater is in 2011 een ontheffing afgegeven door het waterschap. Op grond van onze gegevens is dit momenteel de enige afvalwaterstroom welke in oppervlaktewater wordt geloosd. Het is niet toegestaan om een bedrijfsmatige lozing op genoemde te kleine septic tank aan te sluiten. Het waterschap denkt graag met de initiatiefnemer mee over de behandeling van het bedrijfsmatige afvalwater.

#### AIM

Melding dient ten minste 4 weken voor aanvang te worden gedaan via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl). De AIM verschaft nadere informatie omtrent milieuregels en maatregelen. Daarnaast kan men direct contact opnemen met het team Waterprocedures van het waterschap via e-mailadres [waterprocedures@zuiderzeeland.nl](mailto:waterprocedures@zuiderzeeland.nl) of telefoonnummer 0320-274 911. Aan de hand van de door de initiatiefnemer aangeleverde gegevens kan het waterschap de initiatiefnemer verder adviseren als sprake is van lozing(en) in oppervlaktewater. Het is ook mogelijk dat een medewerker van het team Waterprocedures bij u langskomt om de situatie te bekijken en een toelichting te geven hoe u e.e.a. kunt melden.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.



## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Landelijk gebied, Steenwijkerweg 15 te Marknesse met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00600-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

#### 1.3 aanduiding:

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

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### 1.6 bebouwing:

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

#### 1.7 bebouwingspercentage:

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

#### 1.8 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;

#### 1.9 begeleid wonen:

voorziening waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking of psychische aandoening, al dan niet in onderaannemerschap van een residentiële instelling, begeleid kunnen wonen, waarbij zij worden voorzien van 24-uurs zorg;

#### 1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



1.12 bijbehorend bouwwerk:

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, waaronder in ieder geval wordt verstaan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw, serre en/of erker;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van een vorm van vrijetijdsbesteding zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat; onder dagrecreatie wordt niet begrepen vrijetijdsbesteding in gemotoriseerde sporten;

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 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;

#### 1.23 erfsingel

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

#### 1.24 erfsloot:

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

#### 1.25 gebouw:

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

#### 1.26 gevellijn:

de op de verbeelding aangeduide lijn die geldt als begrenzing van de gebouwen van de aan de weg gekeerde zijde van een erf;

#### 1.27 hoofdgebouw:

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

#### 1.28 maaiveld:

- a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
- b. de bovenkant van het terrein dat bebouwing omgeeft;

#### 1.29 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

#### 1.30 nevenactiviteit:

ondergeschikt bestanddeel van de totale omvang van een bedrijf;

#### 1.31 omgevingsvergunning:

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

#### 1.32 prostitutie:

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

1.33 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

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 zorgvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de verzorging van personen, waaronder zieken, gehandicapten en/of ouderen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

### 2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van bebouwing met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.5      diepte van een erf:

- a. vanaf de aan de wegzijde gelegen erfgrens tot het hart van de erfsloot aan de achterzijde;
- b. bij een niet haakse situering van de kavelsloot en erfsloot ten opzichte van de naar de weg gekeerde erfgrens, wordt de diepte bepaald vanaf het middelpunt van de naar de weg gekeerde erfgrens;

### 2.6      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;

### 2.7      inhoud van bebouwing:

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

### 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 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder dagopvang en begeleid wonen;
- b. dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een dierenpark, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie';
- c. detailhandel, als nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten, diervoeders en -benodigdheden en in aan de hoofdfunctie gelieerde producten, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- d. horeca, als nevenactiviteit, tot 200 m<sup>2</sup>;
- e. kleinschalige aan de hoofdfunctie gelieerde bedrijfsmatige activiteiten, als nevenactiviteit;
- f. wonen, uitsluitend in een bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, tuinen;
- h. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfsingel, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf.

#### 3.2 **Bouwregels**

##### 3.2.1 *Toegestane bebouwing*

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde functies;
- b. onder de in sub a bedoelde bebouwing is per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. per bestemmingsvlak mag maximaal 30% van de oppervlakte worden bebouwd.

##### 3.2.2 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak bedraagt niet minder dan 12 m, tenzij de bestaande afstand minder is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- b. de bedrijfswoning mag gebouwd worden binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het aangegeven bestemmingsvlak;
- c. tussen de aan de weg gekeerde grens van een bestemmingsvlak en de gevellijn van het reeds bestaande dichtst bij de weg gelegen gebouw, mogen geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd;

- d. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte, inhoud, dakhelling en oppervlakte van bebouwing mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bebouwing	min goothoogte	max. goothoogte	max. bouwhoogte	max. inhoud, oppervlakte	min.-max. dakhelling
bedrijfswoning	3,5 m	6 m	10 m	1.500 m <sup>3</sup>	30°/ 60°
bijbehorende bouwwerken		3 m	6 m	150 m <sup>2</sup>	
bedrijfsgebouw		11 m	13 m		
licht- en vlaggenmast			12 m		
erf- en terreinafscheiding vóór de gevellijn en het verlengde daarvan			1 m		
overige erf- en terreinafscheiding			2 m		
reclame-uiting			3 m		
kunstobject			5 m		
overig ander bouwwerk			4 m		

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

- permanente bewoning, anders dan in de bedrijfswoning;
- het gebruik van gronden als staanplaats voor onderkomens en als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, tenzij dit noodzakelijk is in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen.

#### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

Het gebruiken van de bebouwing die kan worden gebouwd op grond van dit bestemmingsplan is uitsluitend toegestaan indien de afschermdende erfbeplanting in de vorm van een erfsingel van ten minste 6 meter breed is aanwezig is en in stand wordt gehouden.

### 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in een woonbestemming, indien de betreffende maatschappelijke functie is beëindigd.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels****Artikel 4 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 5      Algemene gebruiksregels**

### **5.1      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.

### **5.2      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. gronden als staanplaats voor onderkomens;
- c. 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, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen.

### **5.3      Toegestaan gebruik**

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval niet gerekend, het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van:

- a. vrije beroepen;
- b. kabels en leidingen, niet zijnde hoofd(transport)leidingen.



## **Artikel 6      Algemene afwijkingsregels**

### **6.1      Afwijking**

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 bijbehorende bouwwerken;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de totale hoogte niet meer dan 125% van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

## **Artikel 7      Overige regels**

### **7.1      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.

### **7.2      Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

## **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 in afwijking van lid 8.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 sub a met maximaal 10%.
- c. lid 8.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **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 lid 8.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 8.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

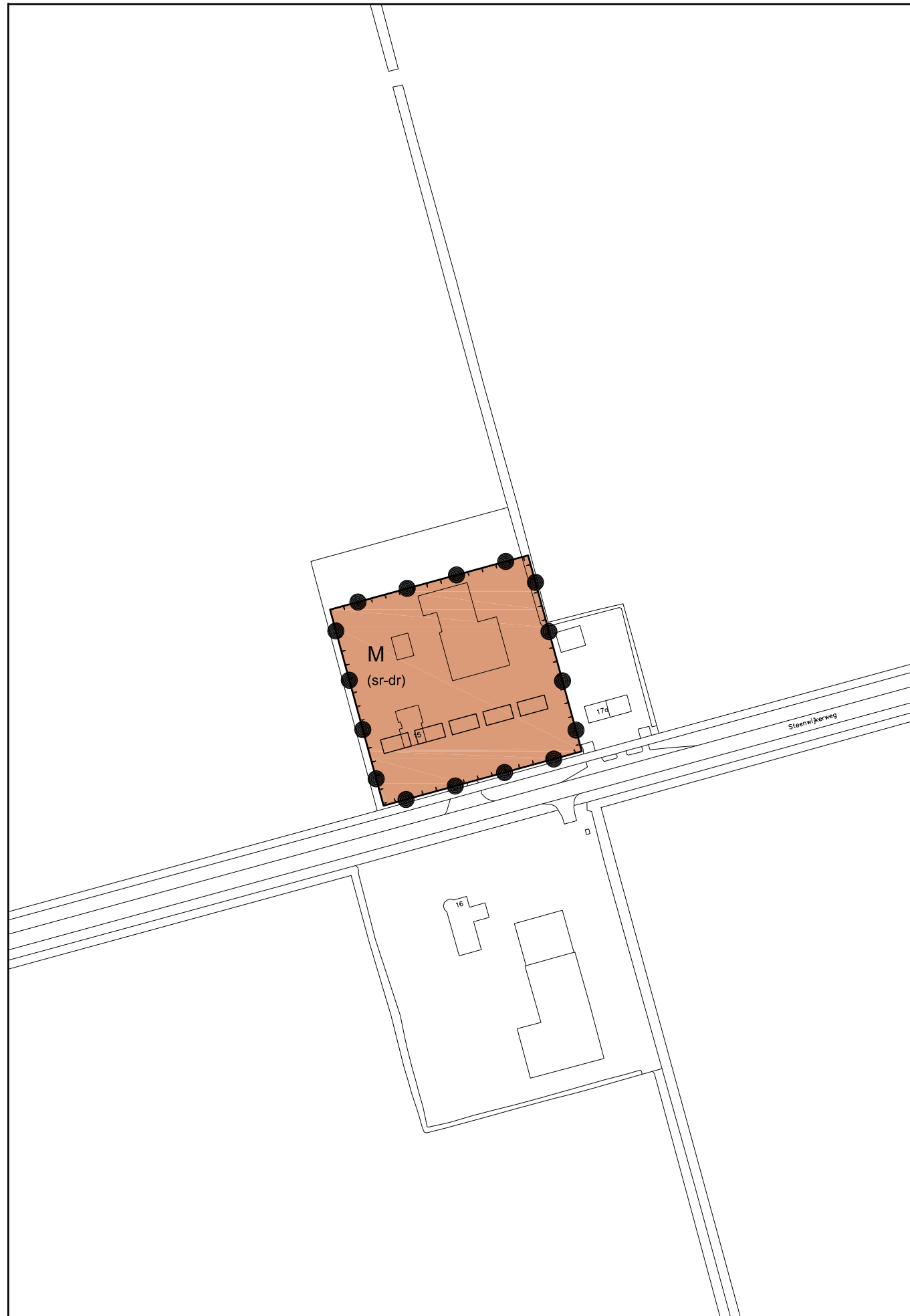
**Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het**

bestemmingsplan **Landelijk gebied, Steenwijkerweg 15 te Marknesse van de gemeente Noordoostpolder.**

Behorend bij het besluit van 12 november 2018



## Plangebied

 Plangrens

## Enkelbestemmingen

 Maatschappelijk

## Functieaanduidingen

 specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie

## Figuren

 gevellijn

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER  
LANDELIJK GEBIED,  
STEENWIJKERWEG 15 TE MARKNESSE  
BESTEMMINGSPLAN



project	2017-0089	vastgesteld	12-11-2018
formaat	A3	ontwerp	01-05-2018
schaal	1:2000	voorontwerp	13-11-2017
kaart	1/1	concept	20-02-2017
getekend	EV		
idn	NL.IMRO.0171.BP00600-VS01		

**R**

**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

W [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
E [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)