RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Noordoostpolder

Landelijk Gebied, Kuinderweg 15 Te Emmeloord

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0171.BP00640-ON01

projectnummer:

20181422

projectleider:

planstatus

datum:	status:
15-01-2019	concept
08-03-2019	voorontwerp
07-06-2019	ontwerp

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL 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, Kuinderweg 15 te Emmeloord

Noordoostpolder

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0171.BP00640-ON01

projectnummer:

20181422

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
15-01-2019	concept
08-03-2019	voorontwerp
07-06-2019	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Planologisch regime 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12
2.3 Landschappelijke inpassing 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 23
4.1 Mer-beoordeling 23
4.2 Milieuzonering 23
4.3 Geluid 24
4.4 Water 24
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Verkeer en parkeren 25
4.7 Bodem 25
4.8 Archeologie 26
4.9 Cultuurhistorie 27
4.10 Ecologie 27
4.11 Externe veiligheid 27
4.12 Kabels, leidingen en zoneringen 28

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving 29
5.1 Beschrijving van de bestemming 29

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
6.2 Economische uitvoerbaarheid 31

Bijlagen toelichting 33

Bijlage 1 **Historie erfsingels** **35**

Bijlage 2 **Watertoets** **43**

Regels 51

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **53**
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 57

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **59**
Artikel 3 Agrarisch 59
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7 62

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **65**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 65
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 66
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 67

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **69**
Artikel 8 Overgangsrecht 69
Artikel 9 Slotregel 70

Bijlagen regels 71

Bijlage 1 **Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten** **73**

Bijlage 2 **Inrichtingsplan** **75**

Verbeelding 79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kuinderweg 15 te Emmeloord is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is volledig omgeschakeld naar biologisch, waardoor de input van machines en werktuigen en kuubkisten toeneemt. Tevens neemt de behoefte aan mestopslag toe. De vergt meer ruimte en opslagcapaciteit.

Het bedrijf wil daarom een nieuwe schuur, een mestsilo en een sleufsilo voor opslag van vaste mest bouwen. Doordat de sleufsilo vóór de voorgevelrooilijn is geprojecteerd en daardoor ook buiten, net als de schuur en de mestsilo, het bebouwingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan, kan deze niet op basis van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De afwijkende situatie is onder andere het gevolg van de ligging van het perceel op een overgang in de verkavelingsrichting. Het is hierdoor driehoekig van vorm, waardoor de situatie afwijkt van de 'standaarderven', waar het gemeentelijk beleid en het bestemmingsplan vanuit gaat.

De gemeente wil juridisch-planologisch medewerking aan de plannen verlenen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

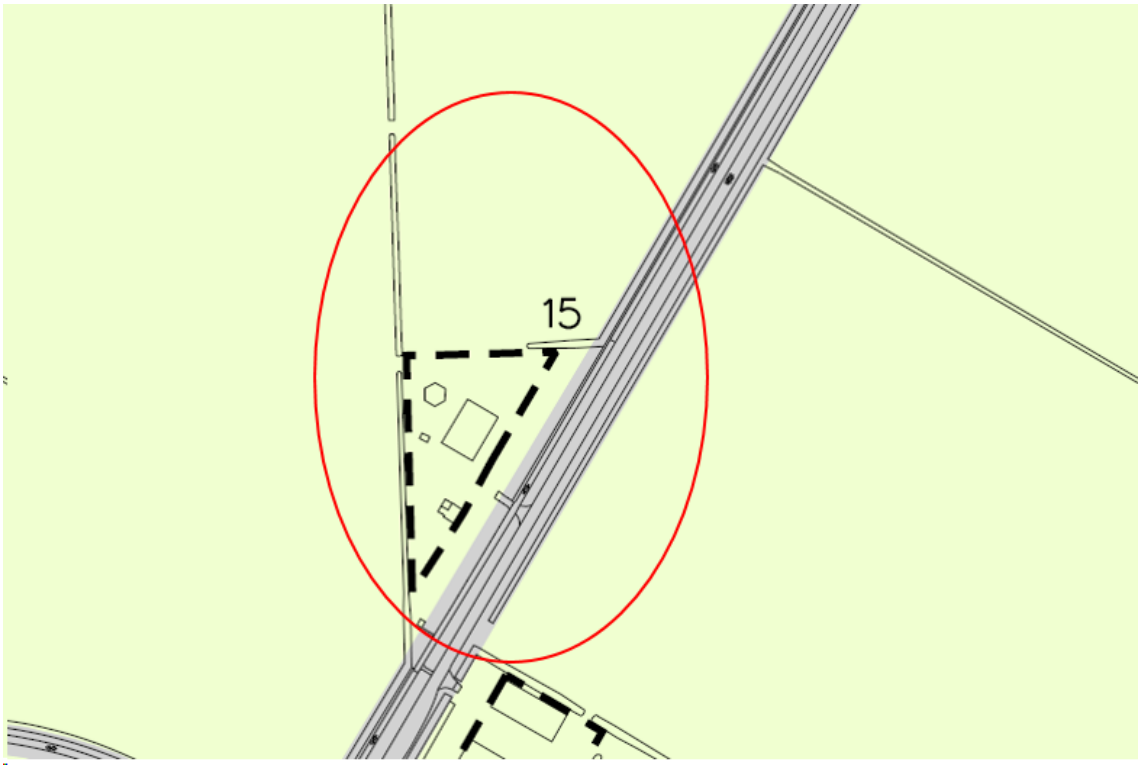
Het plangebied ligt in het landelijk gebied ten noordoosten van Emmeloord. De ligging is globaal aangegeven in figuur 1.

Figuur 1.1. Ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Planologisch regime

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Landelijk gebied*, die is vastgesteld op 21 maart 2016. Hierin is het voorheen geldende bestemmingsplan weer van toepassing verklaard. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004*.

Het heeft nu de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bebouwingsvlak. Bedrijfsgebouwen moeten binnen dit bebouwingsvlak worden gebouwd. Omdat de gewenste loods hier gedeeltelijk buiten staat, is de aanvraag in strijd met de bestemming. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2004* weergegeven.



Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (plangebied rood omlijnd)

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

Het plangebied betreft het perceel van een biologisch akkerbouwbedrijf. Daar het bedrijf biologisch is, wordt geen gebruik gemaakt van geen chemische bestrijdingsmiddelen, kunstmest en genetisch gemodificeerd organismen.

Het bedrijf is gelegen in het landelijk gebied, aan de Kuinderweg (N351). Het perceel, circa 8.500 m^2 groot, heeft een driehoekige vorm, doordat de verkavelingsrichting niet haaks op de Kuinderweg staat. Het bedrijf ligt, tezamen met een akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Kuinderweg, relatief solitair in een grootschalig akkerbouwgebied.

Zuidelijk op het perceel staat een bedrijfswoning. Ten noorden hiervan staan enkele aaneen gebouwde bedrijfsgebouwen. Rondom deze bedrijfsgebouwen ligt enige verharding. Het perceel is omzoomd met een erfsingel. De gronden ter hoogte van de toekomstige uitbreiding zijn in de huidige situatie in gebruik als akkerbouwgrond. Een luchtfoto van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht ter hoogte van de uitbreiding is weergegeven in figuur 2.2.

Figuur 2.1. Luchtfoto bestaande situatie

Figuur 2.2. Vooraanzicht vanaf de Kuinderweg (Bron: Google Street view

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het bouwen van een mestsilo en sleufsilo voor opslag van vaste mest. Daar het bedrijf aan het groeien is, ervaart deze in de huidige situatie een capaciteit te kort ten behoeve van de opslag gewassen. Derhalve bestaat de noodzaak om tevens een nieuwe bewaarschuur te realiseren.

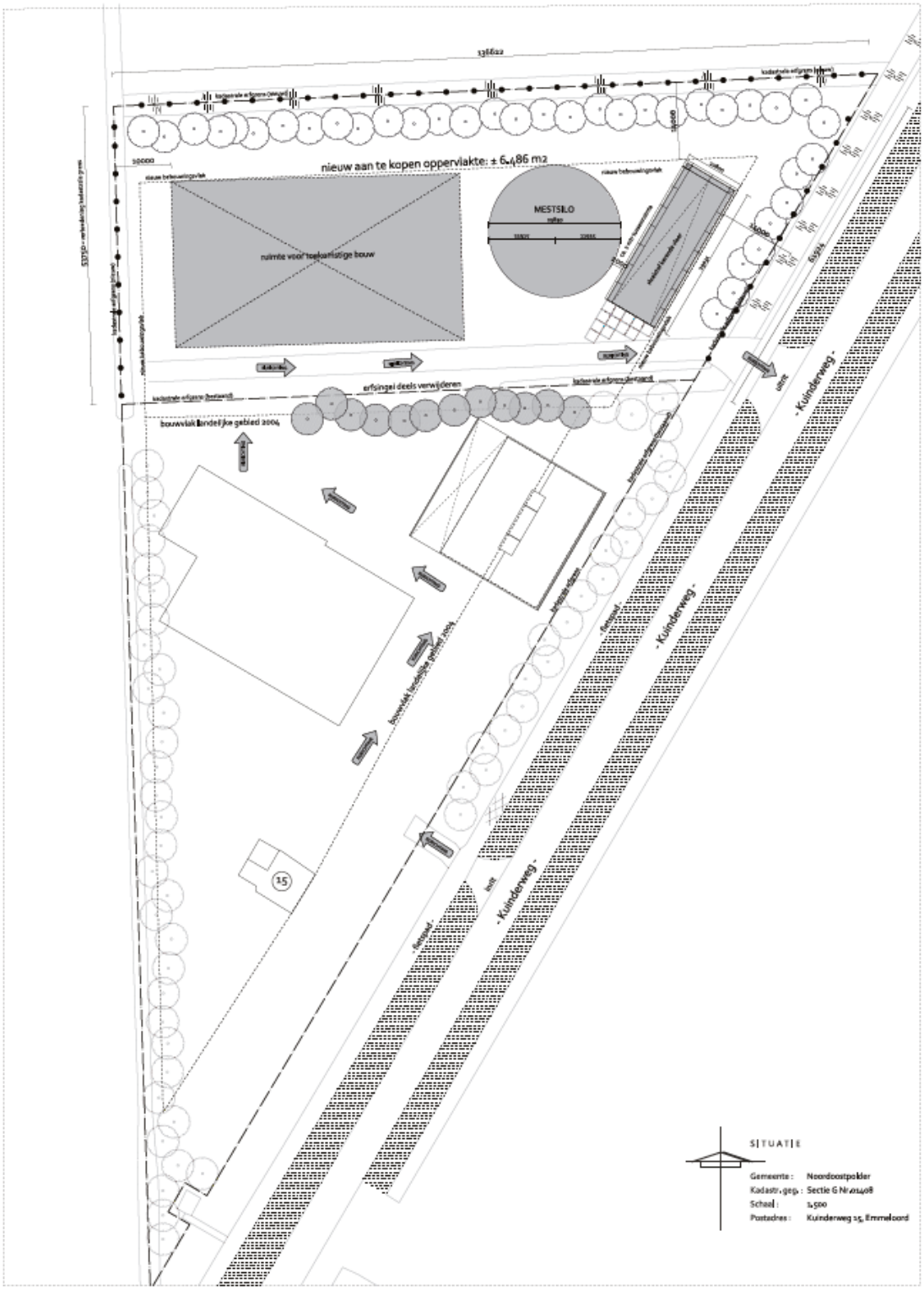
De noodzaak ten behoeve van de mestsilo en sleufsilo voor opslag van vaste mest komt voort uit het feit dat het bedrijf een volledige biologische bedrijfsvoering nastreeft en sinds 2018 een verdubbeling van zijn landbouwgronden heeft verworven. Dit houdt in dat er structureel schuurruimte te kort is voor opslaan van gewasproducten en machines. Tevens is er een behoefte aan een mestsilo om verzekerd te zijn voor voldoende voedingsmineralen voor de biologische gewassen.

Op de 104 hectare biologische landbouwgrond heeft het bedrijf een behoefte van gemiddeld 40 kuub per hectare, wat inhoud dat er een mestsilo moet komen van 4000 kuub. Biologische mest is een relatief schaars product, waardoor het lastig is dit aan te laten voeren in het voorjaar en zomer. In de winter willen veehouders het makkelijker uit handen geven, omdat ze soms zelf te weinig ruimte hebben. Vandaar dat eigen opslag van groot belang is om de eigen bedrijfsvoering veilig te stellen.

Naast de mestsilo heeft het bedrijf behoefte aan een sleufsilo voor de opslag van biologische vaste mest. Het regenwater en vocht uit de mest wil het bedrijf opvangen en verpompen naar de mestsilo om op deze wijze milieuwinst te behalen.

Kortom: er is behoefte aan meer ruimte beslag. Binnen de gronden van het huidige bedrijfsperceel zijn onvoldoende bebouwingsmogelijkheden om de nodige ontwikkelingen te realiseren. Derhalve is een uitbreiding van het bedrijfsperceel noodzakelijk. In de toekomstige situatie wordt een bouwperceel van circa 1,5 hectare voorgesteld.

Een overzicht van de toekomstige situatie is weergeven in figuur 2.3. Paragraaf 2.3 gaat nader op de landschappelijke inpassing van de gewenste situatie.



Figuur 2.3. Plattegronden beoogde situatie

2.3 Landschappelijke inpassing

Van belang is dat nieuwe functies en bebouwing op een goede manier worden ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Voor de inpassing van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke elementen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken zoals genoemd bijlage 1 'Historische singels'.

Op het laagste schaalniveau is het thema van de concentrische opbouw herkenbaar in de opbouw van de agrarische erven, die altijd aan drie zijden worden omzoomd door een erfsingel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af gezien als landschapselement worden ervaren, en vanaf de weg een kijkje in het interieur van het bedrijf ontstaat.

Overal in de polder hebben de agrarische erven vrijwel dezelfde maat en vorm: 100 x 100 meter of 80 x 100 meter. De erven liggen vrijwel altijd in de hoek van de kavel: 100 meter erf ten opzichte van 200 meter open kavel. Deze maatverhouding van 1:2 zorgt voor een rustig beeld, waarbij de open ruimte de boventoon voert en het erf wordt ervaren als een groen eiland in de ruimte.

Op basis van het vaste gegeven van het vierkante erf is er in de Noordoostpolder veel variatie toegepast. De inrichting van de erven bestaat uit een voorerf en een achtererf. Oorspronkelijk zorgden de nutstuinen voor een geleidelijke overgang tussen de voortuin van de boerderij en het agrarische erf, maar moestuinen en boomgaarden zijn veelal uit het erf verdwenen. Met de plaatsing van de woning ten opzichte van de schuur wordt steeds ingespeeld op de bezonning.

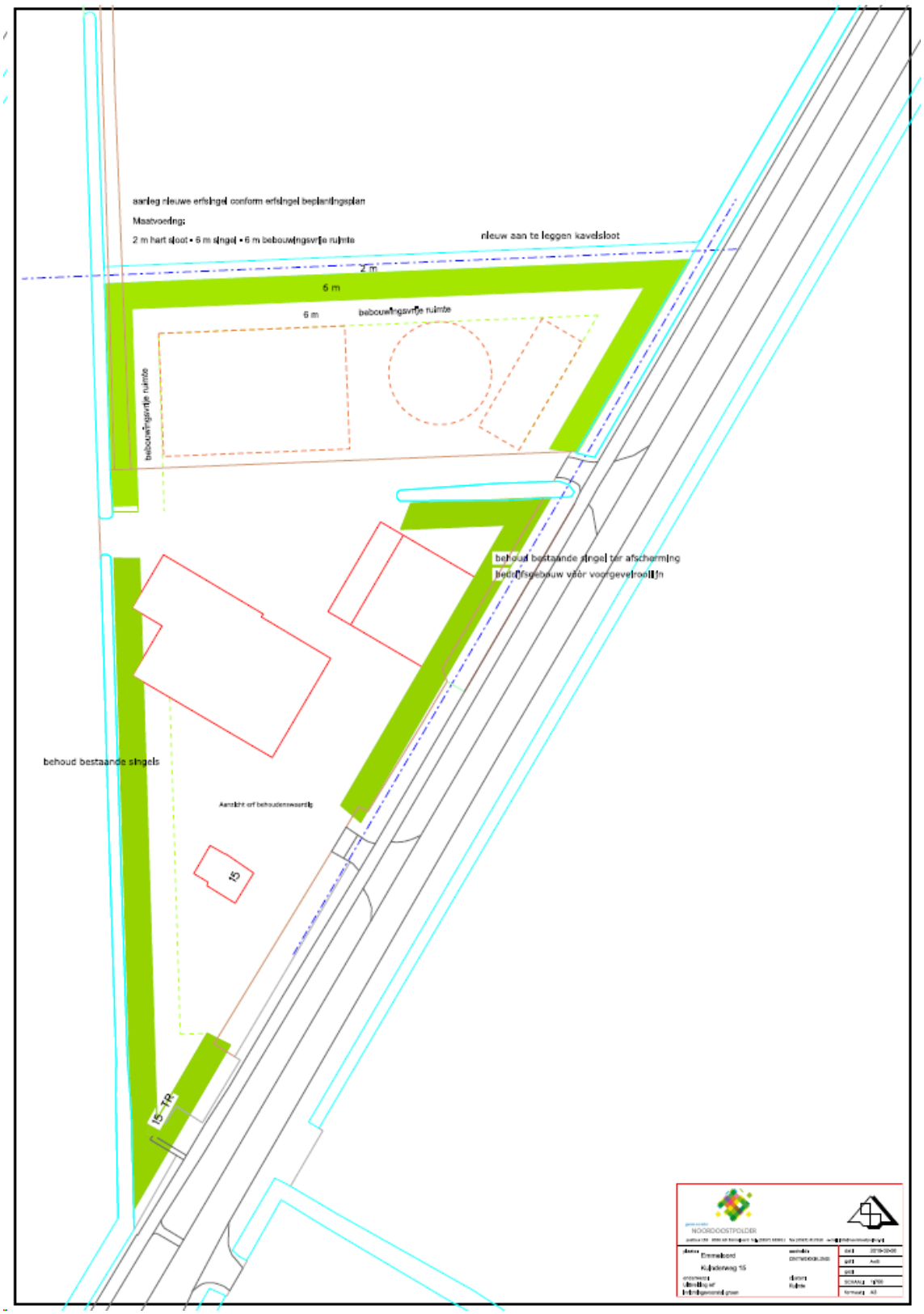
De erven zijn door hun erfbeplanting de belangrijkste landschapselementen in de polder. Ondanks de grote mate van stedenbouwkundige en architectonische variatie overheerst in het landschap van de Noordoostpolder het beeld van een standaarderf: 'een vaste kavelmaat, een vierkante hoofdvorm en een uniforme opzet van de erfbeplanting'. Afwijkingen van deze vaste module, door agrarische erven die veel groter zijn en bebouwing die door de beplantingswal heen steekt, springt wel bijzonder in het oog.

Toetsingskader
Voor de beoordeling van het initiatief is gebruik gemaakt van de Landschapsvisie Noordoostpolder. In de Landschapsvisie wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de bestaande erven en de mogelijkheid tot uitbreiding van de erven indien gewenste ontwikkelingen niet passen binnen de kaders van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. In de Landschapsvisie worden twee mogelijkheden beschreven voor erfuitbreiding: opdikken of verdubbelen.

Voor beide opties worden randvoorwaarden meegegeven die gebruikt moeten worden bij de uitwerking van een erfuitbreiding. Voor de beoordeling van dit project zijn de randvoorwaarden voor verdubbelen gebruikt.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan stelt de uitbreiding van een erf voor en een afwijkende situering van de bebouwing binnen een erf. Het gaat om het gedeeltelijk bouwen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en het bouwen buiten het bestaande bebouwingsvlak. In het bestemmingsplan is deze grens aangegeven met een bebouwingsvlak.

De vorm van de kavel is afwijkend van de standaard. Het perceel heeft een driehoekige vorm, waarbij de langste perceelsgrens bijna 200 meter lang is. Op het perceel is wel een volledige driezijdige singel aanwezig en ook de inrichting van het erf komt overeen met de standaard, die in de Noordoostpolder gehanteerd is. Meestal leiden afwijkingen van het standaard bebouwingspatroon van het perceel tot aantasting van bijvoorbeeld de singel of de aanwezige kavelsloot. In dit geval wordt de bestaande erfsingel, inclusief sloot, doorgetrokken rondom de toekomstige uitbreiding. Hiermee is er in de toekomst sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 2.4. Landschappelijke inpassing beoogde situatie

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 en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer 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.

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.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als een bestemmingsplan verstedelijking mogelijk maakt, dan moet eerst beoordeeld worden of hiervoor een regionale behoefte is en vervolgens of deze behoefte opgevangen kan worden in het bestaande stedelijk gebied. Als dat niet het geval is, dan moet een locatie worden gekozen die passend multimodaal kan worden ontsloten.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe verstedelijking mogelijk. Een agrarisch bedrijf is namelijk geen stedelijke functie, maar juist een aan het landelijk gebied gebonden functie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Flevoland - FlevolandStraks
De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld op 8 september 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. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

In de visie staan de belangrijkste onderwerpen en ambities voor de toekomst van Flevoland. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in kernopgaven en strategische opgaven. Deze opgaven hebben een tijdshorizon van circa tien tot vijftien jaar.

De drie kernopgaven zijn: het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). De strategische opgaven zijn: duurzame energie, regionale kracht, circulaire economie, landbouw: meerdere smaken.

Voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken zijn de opgaven: het verhaal van Flevoland, ruimte voor initiatief, duurzame energie, circulaire economie en landbouw: meerdere smaken de opgaven waaraan bijdragen wordt. Met dit plan is namelijk sprake van een particulier initiatief waarmee de kans wordt aangegrepen om nieuwe ontwikkelingen in de landbouw in combinatie met duurzame energie mogelijk te maken. Hierna worden de relevante opgaven benoemd en beschreven.

Kernopgave: Het verhaal van Flevoland.
In deze opgave wil de provincie laten zien waar ze vandaan komen. In 2030 en verder wil Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie zijn. Dan staat Flevoland wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden.
De provincie wil dit bereiken door mensen het lef te laten hebben om de kansen voor nieuwe ontwikkelingen te pakken; zoals transformatie in de landbouw en duurzame energie.

Kernopgave: Ruimte voor Initiatief
De provincie wil er zijn voor zijn inwoners en wil de krachten vanuit de samenleving dan ook benutten. Hiervoor bieden ze ruimte voor ondernemers en mensen die hun droom willen realiseren. Iedereen die wil bijdragen aan een duurzame toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd.

Strategische opgave: Duurzame Energie
Nationaal en internationaal zijn afspraken gemaakt voor een CO_2-arme energievoorziening en dat betekent dat we ons energiegebruik moeten veranderen. Het opwekken van duurzame energie is een deel van de geschiedenis van Flevoland geweest. De provincie wil dan ook een provincie worden die draait op duurzame energie en wil dan ook ruimte scheppen voor het opwekken van duurzame energie. Dit gaat zowel om kleinschalige als grootschalige opwekking.

Strategische opgave: Circulaire Economie
Voor Flevoland ligt in de omschakeling naar een circulaire economie een kans. In een circulaire economie worden materialen eindeloos hergebruikt en zijn producten zoveel mogelijk gemaakt van hernieuwbaar materiaal. In 2030 en verder staat Flevoland bekend als de grondstoffenleverancier voor de circulaire economie. (Rest)stromen uit de landbouw, bedrijven en huishoudens worden geschikt gemaakt voor duurzaam (her)gebruik. Groene grondstoffen en gebruikte materialen worden zodanig bewerkt dat ze snel en gemakkelijk hun weg vinden naar bestaande en nieuwe afzetmarkten, in Flevoland, in Nederland en wereldwijd.

Strategische opgave: Landbouw: Meerdere Smaken
Flevoland is van oorsprong een landbouwprovincie. Ontwikkelingen in deze sector vragen een groot aanpassingsvermogen. In 2030 en verder staat Flevoland bekend om haar meerdere smaken in de agrosector, die door haar aanpassingsvermogen vernieuwingen en innovaties voortvarend en snel in praktijk brengt.

De ontstaansgeschiedenis van de polder zie je terug in de kwaliteiten. Flevoland is sterk in techniek, technologie en primaire productie, zoals pootaardappelen en biologische landbouw. Vanuit de lucht lijkt onze landbouw op elkaar, maar op het erf heeft elk bedrijf zijn eigen specialisatie, schaal en bedrijfsmodel. Er is veel variatie en deze neemt toe, van verwerking, energie, technologie tot stadslandbouw.

Omgevingsprogramma Provincie Flevoland
Op 27 februari 2019 is het omgevingsprogramma Provincie Flevoland vastgesteld. In dit (eerste)

Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich in de eerste plaats richt op duurzame productie en verwerking van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied om het economisch draagvlak te verbreden en deze te verweven met de bestaande landbouwfunctie. In de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de voorwaarden en maatvoering concreter uitgewerkt. Verder moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een landschappelijke inpassing en een goede verkeersafwikkeling.

De landbouw verandert in hoog tempo van een beschermde en ondersteunde sector naar een sector die moet concurreren op de wereldmarkt. Bedrijven reageren hierop met schaalvergroting, specialisatie, intensivering en een verschuiving van akkerbouw naar veehouderij. Ook zijn er bedrijven die oplossingen zoeken in verbreding van de bedrijfsvoering, zoals verwerking van agrarische producten, het telen van energie- of andere gewassen, mestvergisting, recreatie en toerisme. De provincie wil de agrarische sector in de verdere ontwikkeling faciliteren en ondersteunen. In een duurzame, vitale landbouwsector ontstaan er meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere economische functies in het landelijk gebied.

Het belangrijkste productiegebied voor biologische landbouw bevindt zich ten noorden van Lelystad. In de nabije omgeving zijn toonaangevende instellingen gevestigd. Het is van belang om de combinatie van bedrijfsleven, onderzoek, voorlichting en onderwijs bij de verdere ontwikkeling van de biologische landbouw in Flevoland en daarbuiten te versterken. Als de verstedelijking van Lelystad op de lange termijn verhuizing noodzakelijk maakt, lijken er in de overige delen van Flevoland nog goede kansen te liggen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een verdergaande schaalvergroting van een bestaand biologisch bedrijf. Het kopje 'Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' gaat nader op de voorwaarden en maatvoering in. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland.

Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008

De provinciale beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008' is van toepassing op perceelsgebonden ontwikkelingen in het agrarisch gebied. Het landelijk gebied van Flevoland heeft voor een groot deel een agrarische functie. Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen, voor zover deze de bestaande activiteiten en functies niet hinderen, niet leiden tot verstedelijking van het landelijk gebied en landschappelijk, milieutechnisch en verkeerskundig goed worden ingepast. Daarbij dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden te blijven of verder versterkt te worden.

Vergroten agrarische bouwperceel

Het vergroting van het agrarische bouwperceel is mogelijk, mits:

1. de ruimtelijke mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage zijn verkend en te beperkt zijn bevonden;
2. bij de aanvraag tot vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel wordt aangegeven waarom de gevraagde vergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf of

niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteit. Daarbij wordt ook het toekomstperspectief van het desbetreffende bedrijf of activiteit in beschouwing genomen;

3. wordt voldaan aan de volgende regeling:
   a. voor uitbreidingen van (voormalige) agrarische bouwpercelen tot in totaal 2,5 hectare kan een binnenplanse vrijstellings/ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen voor zover dat niet reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen;
   b. Voor samenvoeging van twee naast elkaar gelegen (voormalige) agrarische bouwpercelen kan een binnenplanse vrijstelling/ontheffing in het bestemmingsplan worden opgenomen;
   c. voor uitbreidingen waarbij het (voormalige) agrarische bouwperceel in totaal groter wordt dan 2,5 hectare is een herziening van het bestemmingsplan of een projectprocedure noodzakelijk.

Aan de genoemde voorwaarden voor het vergroten van het bouwperceel kan worden voldaan. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is beschreven, is er binnen de gronden van het huidige bouwpereel onvoldoende ruimte om de benodigde bouwwerken te realiseren. Ook de noodzaak van de benodigde vergroting is in dit hoofdstuk beschreven.

Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan een bouwperceel van circa 1,5 hectare voorgesteld. Het bestemmingsplan blijft daarmee onder de grens van 2,5 hectare.

Landschappelijke inpassing
Vergroting van de (voormalige) agrarische bouwpercelen en ontwikkeling van niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten is mogelijk, tenzij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden aangetast. Hiervoor geldt dat:

a. bij niet-agrarische en/of agrarisch aanverwante activiteiten de erfsingel behouden moet blijven of hersteld moet worden;
b. de vergroting van het (voormalige) agrarische bouwperceel landschappelijk wordt ingepast, door middel van het herstellen of opnieuw aanplanten van de erfsingel;
c. er naar gestreefd dient te worden, dat de vorm van het (voormalige) agrarische bouwperceel past in het aanwezige landschap.
d. Verkeerskundige inpassing.

De toekomstige situatie voorziet in een goede landschappelijke inpassing. Zie hiervoor ook de beschrijving in paragraaf 2.3. De bestaande erfsingel blijft dan ook behouden waarbij de uitbreiding tevens wordt ingepast middels het aanplanten van een nieuwe erfsingel. Ook past de vorm van het bouwperceel in het landschap. Tot slot is sprake van een goede verkeerskundige inpassing. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld zijn aan het toetsingskader erfvergroting en landschappelijke inpassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025
In de structuurvisie 2025, die is vastgesteld op 9 december 2013, wordt de visie van de gemeente Noordoostpolder op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Noordoostpolder geschetst. De structuurvisie is vooral bedoeld om te enthousiasmeren, te verleiden en te inspireren en andere partijen als het ware uit te nodigen om te komen met initiatieven en investeringen.

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.

De gemeente geeft in de structuurvisie aan ontwikkelingsruimte te willen bieden voor schaalvergroting. Erven mogen in de toekomst tot drie hectare worden uitgebreid, waarbij de breedte maximaal 150 meter mag zijn en de diepte maximaal 200 meter. Zoals eerder beschreven kan vanwege de bijzondere vorm van het perceel en omdat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de landschapsvisie in dit geval worden afgeweken van maatvoering zoals beschreven in de structuurvisie. Aan alle andere voorwaarden wordt wel voldaan.

De uitbreiding moet goed worden ingepast in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting met een daarbij behorende sloot. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 14 m mag bedragen, en dat de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen en er tussen de erfsingel en bebouwing een vrije ruimte van 6 meter wordt aangehouden. In het inrichtingsplan, weergegeven in figuur 2.2, is hiermee rekening gehouden. Aan dit criterium wordt dus ook voldaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig (onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Akkerbouw bedrijven zijn niet genoemd in de bijlagen bij het Besluit m.e.r. In onderdeel D is wel een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Het is daarmee niet nodig om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Overigens heeft de toets aan de omgevingsaspecten, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, in voldoende mate aangetoond dat er geen belangrijke milieugevolgen aan de orde zijn, gelet op de aard en relatief kleine omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten.

4.2 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.

Een akkerbouwbedrijf valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie van derden betreft een bedrijfswoning die op meer dan 100 meter vanaf het onderhavige bedrijf staat. Daarmee is er sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Bovendien betreft het een bestaand bedrijf dat zich niet uitbreidt in de richting van de woning.

4.3 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.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Kuinderweg. Dit bestemmingsplan stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4 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.

Toetsing
Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen (d.d. 11 januari 2019, dossiercode 20190111-37-19586). Op basis van deze toets dient de normale procedure gevolgd te worden. Dit houdt in dat actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland noodzakelijk is. Als basis hierop is een uitgangspuntennotitie opgesteld. De watertoets is als bijlage 1 toegevoegd.

De relevante voorwaarden voor het plan zijn in de uitkomst van de watertoets onder zeven streefbeelden gerangschikt op basis van drie waterthema's: Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. In het toetsresultaat zijn de belangrijkste voorwaarden met betrekking tot deze thema's weergegeven. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies op het gebied van deze drie thema's met betrekking tot dit plan uiteengezet.

Wateroverlast
Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. In dit geval neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de vergunde situatie toe. In het kader van dit project zijn daarom compenserende maatregelen noodzakelijk.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met circa 2.850 m^2 toe. Daarnaast is er sinds begin 2013 ook nieuwbouw op het perceel gepleegd. De oppervlakte hiervan bedraagt ongeveer 485 m^2. Hierbij is destijds geen rekening gehouden met watercompensatie. De totale toename aan verharding sinds 2013 bedraagt derhalve naar schatting 3.350 m^2. Omdat deze toename groter is aan 2.500 m^2 is compensatie noodzakelijk. In dit geval geldt een norm van 5,5 %. De benodigde compensatie wordt verwerkt in de nieuw te graven erfsingel. Hier wordt een sloot voorzien met een oppervlakte van circa 550 m^2. Aan de

compensatienorm van 5,5% kan derhalve ruimschoots voldaan worden. De benodigde compensatie voor deze toename wordt meegenomen in de watervergunning aanvraag in het kader van de Waterwet en Keur waterschap Zuiderzeeland 2017.

Goed functionerend watersysteem (WF)
Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechtert door het project niet. Ook het streefpeil blijft ongewijzigd. Het project heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

Schoon water
Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. Aansluitend op het plangebied komen watergangen voor. Deze worden mogelijk verbreed met een voor het agrarisch gebied, normaal talud. Er worden bij eventuele bouwwerkzaamheden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

Afvalwater
De afvoer neemt als gevolg van dit project niet significant toe. Het bestaande systeem heeft hiervoor voldoende capaciteit. Daarnaast betreft het bedrijf een volledige biologische bedrijfsvoering. Er is dan ook geen sprake van afvalstromen en betreft daarmee uitsluitend schoon hemelwater. Het hemelwater afkomstig van het perceel komt in het oppervlaktewater terecht.

Wateradvies
Het waterschap Zuiderzeeland brengt in het kader van het overleg op het voorontwerpbestemmingsplan haar wateradvies uit.

4.5 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_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang.

Er zijn in de gemeente Noordoostpolder geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. Dit plan betreft de uitbreiding van een akkerbouwbedrijf, die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan wat betreft luchtkwaliteit.

4.6 Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie kan gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluitingen. Deze ontsluiting levert namelijk een verkeersveilige situatie op. Er is voldoende vrij zicht op de Kuinderweg. De Kuinderweg betreft een provinciale weg met voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie met betrekking tot het plangebied op te vangen.

Voor de activiteiten op het perceel vindt een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag plaats, die niet aanzienlijk zullen toenemen als gevolg van uitbreiding van de opslag. Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein.

4.7 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Gezien het huidige functiegebruik in het plangebied is het niet aannemelijk dat er verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Het omgevingsaspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat.

Bovendien zal de uitbreiding van het plangebied voornamelijk voor agrarische bedrijfsdoeleinden in gebruik zijn. Als gevolg van dit bestemmingsplan treden dan ook geen risico's voor de volksgezondheid op.

4.8 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 2018 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 geen dubbelbestemming van toepassing. Op basis van de beleidskaart (zie figuur 4.1) geldt een middelhoge archeologische verwachting. Volgens het beleid dient bij ingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 10.000 m^2 een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit bestemmingsplan is daar geen sprake van. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7 opgenomen. Bij ingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek nodig. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Figuur 4.1 Uitsnede archeologie kaart

4.9 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.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (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. in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie Flevoland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Weerribben. Dit gebied ligt op circa 8 km van het plangebied. Er is geen sprake van NNN-gebieden in de omgeving van het plangebied. Gezien de aard en omvang van het maatschappelijke gebruik dat mogelijk wordt gemaakt kan geconcludeerd worden dat de afstand dusdanig groot is dat geen negatieve effecten zullen optreden.

Soortenbescherming

Voor de uitbreiding van het perceel is geen sprake van de kap van bomen, slopen van bebouwing of dempen van sloten. Het perceel waarop de uitbreiding plaatsvindt is reeds in gebruik als agrarische grond en wordt tevens deels gebruikt als rijroute. Gezien het huidige intensieve gebruik is het niet waarschijnlijk dat beschermde soorten zich hier hebben gevestigd.

4.11 Externe veiligheid

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).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is het bedrijf zelf aangewezen als risicovolle inrichting door de aanwezigheid van een brandstoftank. Deze tank hoeft in het kader van externe veiligheid niet beschouwd te worden. En vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken.

4.12 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 of -leidingen. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

5.1 Beschrijving van de bestemming

Agrarisch
In het plangebied wordt een agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf toegestaan. Het bedrijfsperceel heeft daarom de bestemming 'Agrarisch'.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak bestaan beperkte mogelijkheden voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen.

De goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 8,5 en 11 meter.Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 6 meter.
De gronden binnen de bestemming zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting. Hiermee worden de aanwezige historische erfsingels beschermd door de regeling.

Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de uitvoering en het in stand houden van de landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7
Ten behoeve van mogelijk voorkomende archeologische waarden in het plangebied is de bestemmingsplan 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7', conform het archeologisch beleid van de gemeente Noordoostpolder, opgenomen. Bij ingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg
Omdat de gemeente de belanghebbenden wil betrekking bij de planvorming, is op basis van de Inspraakverordening van de gemeente inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft in deze periode ook het vooroverleg plaatsgevonden met de overlegpartners. Van de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeelandschap is een reactie ontvangen. De reactie van het Waterschap Zuiderzeelandschap is verwerkt in paragraaf 4.4 Water en de reactie van de provincie Flevoland heeft geleid tot wijzigingen in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid en is op de verbeelding de bestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6 gewijzigd naar Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7.

Zienswijzen
Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en al dan niet gegrond verklaard. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling
Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiteindelijk is tegen het vaststellingsbesluit beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 sprake van de ontwikkeling van een mestsilo, sleufsilo en een schuur. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het voornemen financieel haalbaar is.

Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling 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.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' grondexploitatieregeling aangemerkt. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade.

Bijlagen toelichting

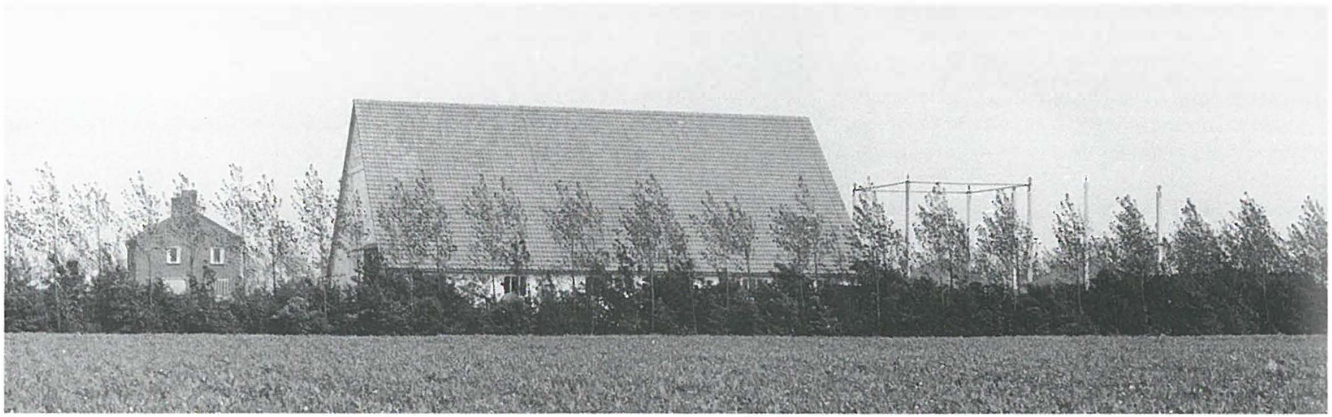
Bijlage 1 Historie erfsingels

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]

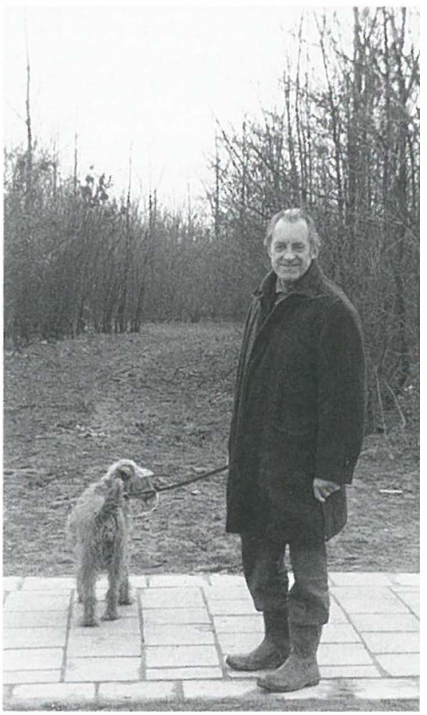
Voor de breedte en de invulling van de windsingels hield men in de Noordoostpolder nadrukkelijk rekening met de inzichten van Bijhouwer. De breedte was trouwens niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging van een bedrijf, maar ook van de plaats van boomgaard en moestuin op het erf. Op de grote 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 Ksl
p. Emmeloord.

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.

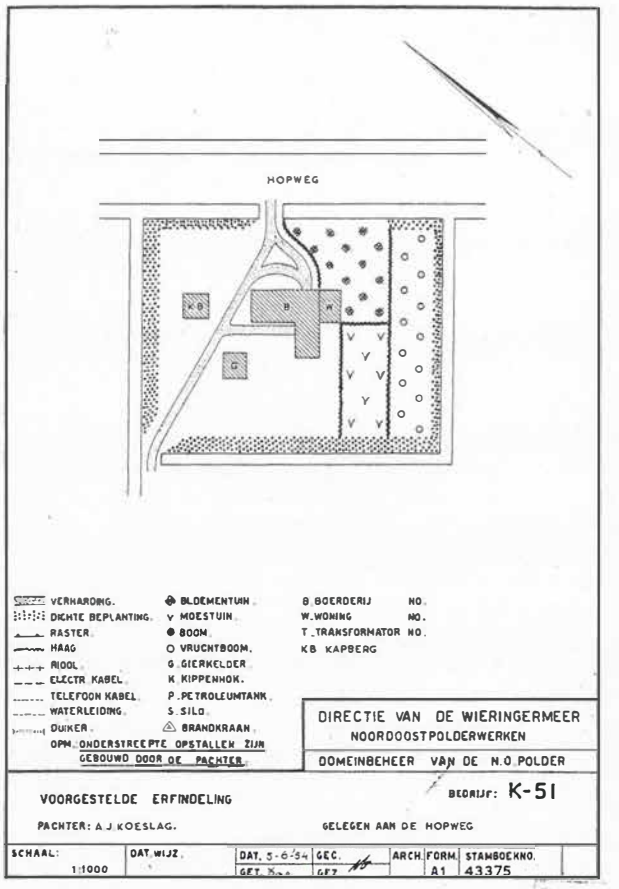
Gaarne vernam ik vóór 7 Juli a.s. of U op levering van bovengenoemde hoeveelheid puin à ƒ 4.- per m³ prijs stelt en hoeveel puin extra moet worden geleverd à ƒ 8.- per m³. U kunt hiervoor gebruik maken van bijgaand formuliertje.

Tevens wordt 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 Meijers zal hierbij advies geven over de aanleg van de siertuin.

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 11-1-2019
dossiercode 20190111-37-19586

Geachte heer/mevrouw Jan-Jacob 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 **normale procedure**.

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

Vooroverleg wateradvies
Met de digitale watertoets heeft u Waterschap Zuiderzeeland op de hoogte gebracht van het ruimtelijk plan, hiermee doet u nog geen aanvraag voor een wateradvies. Dit betekent dat u, aanvullend op de digitale watertoets, in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening een aanvraag voor een wateradvies moet indienen bij Waterschap Zuiderzeeland. Ook is het mogelijk om telefonisch contact op te nemen om informatie in te winnen of een afspraak te maken.

Team Waterprocedures
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8200 AE Lelystad
(0320) 274 911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Uitgangspuntennotitie normale procedure

1. Inleiding

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

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

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

2. Inhoudelijke opmerkingen ten behoeve van de waterparagraaf

2.1. Thema veiligheid

2.1.1. Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

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

2.1.2 Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

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

Het plangebied ligt niet buitendijks.

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

2.2. Thema Voldoende Water

2.2.1 Wateroverlast

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

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

Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de 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.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast
Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met Circa 2285 m2 toe. Indien deze toename groter of gelijk is aan 2500 m2 dan is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding
De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding. Uw plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5,5% van de netto toename aan verharding* als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van beleidsregel compensatie toename verharding en versnelde afvoer) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

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

Indien (vanwege lange termijn ontwikkelingen) een inrichtingsplan nog niet is uitgewerkt, wordt voor een indicatieve berekening van aan te leggen berging de toename van het verhard oppervlak ingeschat. Voor een bedrijventerrein wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 90% van het uitgeefbaar terrein (60% daken en 30% wegen en terreinen). Voor een woonwijk is dit een verhard oppervlak van 45% van het uitgeefbaar terrein (30% daken en 15% wegen en terreinen).

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is, dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

Bij plannen waarbij meer dan 250.000 m2 verharding wordt toegevoegd, kan niet worden volstaan met de bergingsnorm. Dan is het nodig om de te realiseren compensatie door middel van een model te toetsen aan de normering wateroverlast Flevoland. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Indien overwogen wordt om het plangebied te voorzien van één of meerdere stuwen dan moet door middel van een specifieke maatwerkberekening worden aangetoond dat er voldoende gecompenseerd wordt zodat de afvoer gelijk blijft en/of geen sprake is van afname van bergingscapaciteit in het oorspronkelijke peilgebied. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

Bij een nieuwe ontwikkeling die gelegen is in een natuurgebied en waarbij meer dan 2500 m2 verharding wordt toegevoegd is de bergingsnorm niet van toepassing. Hierbij is een maatwerkberekening nodig om aan te tonen dat de toekomstige afvoer bij maatgevende gebeurtenissen gelijk blijft aan de huidige afvoer. U kunt contact opnemen met het waterschap om de aanpak te bespreken.

2.2.2 Goed functionerend watersysteem

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

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. Op de internetsite www.zuiderzeeland.nl/voldoende_water/peilbeheer is hierover informatie te vinden.

In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.

Met het oog op de uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw stedelijk water is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een plangebied naar een definitieve ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp behoeft de ambtelijke goedkeuring van het waterschap om overname uiteindelijk mogelijk te maken.

Indien een watergang smaller is dan 24 meter, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk moeten worden gemaakt. Een watergang dient te zijn voorzien van een goed bereikbare obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 meter breed:

- één zijde van een watergang met breedte tot en met 8 meter, gemeten van insteek tot insteek;
- aan weerszijden van een watergang met een breedte vanaf 9 meter, gemeten van insteek tot insteek.

Bij een talud van minimaal 1:6 of flauwer is geen aparte onderhoudsstrook nodig.

Afwijken van dit onderhoudsvriendelijke profiel is mogelijk en soms noodzakelijk als gevolg van de bodemgrondslag en bodembedekking. Dit is maatwerk. Bij maatwerk wordt uitgegaan van onderhoudsmaterieel van gemiddelde grootte. Maatwerk wordt beoordeeld op:

Het ontwerp van de watergang inclusief talud:

- Begroeiing in de watergang;
- Breedte watergang van insteek tot insteek;
- Bodemgrondslag;
- Hellingsgraad;

- Obstakels voor onderhoudsmaterieel gemarkeerd met een houtpaal.

Het ontwerp van het onderhoudspad c.q. obstakelvrije werkstrook:

- Begroeiing rondom het onderhoudspad;
- Breedte onderhoudspad;
- Obstakels voor onderhoudsmaterieel, gemarkeerd met een houtpaal.

Voor watergangen breder dan 24 meter, gemeten van insteek tot insteek, is varend onderhoud een mogelijkheid. De watergang dient in het geval gekozen wordt voor varend onderhoud te voldoen aan de volgende ontwerprichtlijnen:

- Bodembreedte van minimaal 1 meter;
- Diepte van minimaal 1,2 meter;
- Waterbreedte van minimaal 7 meter;
- Helling onderwatertalud is maximaal 1:3;
- Doorvaarhoogte van minimaal 1,5 meter vanaf het streefpeil;
- Te water plaats.

Afwijken van dit onderhoudsvriendelijke profiel is mogelijk en soms noodzakelijk als gevolg van de bodemgrondslag en bodembedekking. Dit is maatwerk. Bij maatwerk wordt uitgegaan van onderhoudsmaterieel van gemiddelde grootte. Maatwerk wordt beoordeeld op:

Het ontwerp van de watergang inclusief talud:

- Bodembreedte;
- Breedte watergang van insteek tot insteek;
- Diepte;
- Doorvaarhoogte;
- Hellingsgraad onderwatertalud;
- Obstakels voor onderhoudsmaterieel, gemarkeerd met een houtpaal.

Het ontwerp te waterlaat plaats:

- Bereikbaarheid en verkeersveiligheid;
- Bodemgrondslag;
- Constructie (standaardtekening op te vragen bij het waterschap);
- Inzamelpunt en afvoer van maaisel;
- Taludhelling.

Het is belangrijk dat al dan niet particuliere voorzieningen zoals wadi's, vijvers en waterpartijen die specifiek bedoeld zijn voor de berging van regenwater daadwerkelijk aangelegd en goed onderhouden worden zodat de functie aanwezig is en behouden blijft. Gemeenten zullen hier vanuit hun zorgplicht voor de verwerking van regenwater op toe moeten zien.

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

2.2.3 Anticiperen op watertekort

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

Uitgangspunt
In het hele beheergebied streeft het waterschap na dat de aanwezige functies worden gefaciliteerd door goed en voldoende water. Echter binnen een klimaatbestendig en robuust watersysteem past afhankelijkheid van wateraanvoer niet. Met het oog op toekomstige watertekorten is het wenselijk de hoeveelheid aanvoerwater zoveel mogelijk te beperken.

Randvoorwaarde(n)
Nieuwe watersystemen worden dusdanig ingericht dat ze zelfvoorzienend zijn. Uitbreiding van wateraanvoer bij de huidige functies is niet wenselijk.

De afweging van wateraanvoer vindt plaats op basis van robuustheid, effectiviteit en efficiency. Hierbij geldt als uitgangspunt dat herverdeling van water binnen de polder de voorkeur heeft boven wateraanvoer van buiten de polder.

Ontwerprichtlijnen wateraanvoer

Een watersysteem dient zo ontworpen te zijn dat het niet afhankelijk is van de aanvoer van water.

In het ontwerp van een gestuwd watersysteem wordt rekening gehouden met uitzakken van het peil met 30-40 cm ten tijde van droogte, om wateraanvoer overbodig te maken. Dergelijk beheer wordt overwogen en opgenomen in het peilbesluit.

In overeenstemming met deze door de provincie aangegeven volgorde, wordt wateraanvoer afgewogen:

- de noodzaak van het gebruik;
- besparingsmogelijkheden;
- optimale benutting van het lokale oppervlaktewatersysteem;
- alternatieve bronnen;
- de wijze waarop water duurzaam aangevoerd kan worden.

In verband met het toetsen op efficiency maakt een kosten-batenanalyse deel uit van de afweging.

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

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

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

2.3. Thema Schoon Water

2.3.1 Goede structuurdiversiteit

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

Uitgangspunt
Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Randvoorwaarde(n) en ontwerprichtlijnen nieuw oppervlaktewater
Oppervlaktewater met een doelstelling voor goede chemische en/of biologische waterkwaliteit (vaak helder) wordt niet nadelig beïnvloed door water met een lagere waterkwaliteitsdoelstelling (vaak troebel). Bij de inrichting van het watersysteem dient water met een hogere kwaliteit te stromen naar water met een lagere kwaliteit. Er moet gezorgd worden voor voldoende watercirculatie.Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijk ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is. Compensatie voor verslechtering van ecologische omstandigheden en/of van waterkwaliteit is maatwerk en vindt altijd plaats in overleg met het waterschap. Bij compensatie van delen van KRW-waterlichamen moeten binnen hetzelfde waterlichaam die trajecten gekozen worden die qua abiotiek en biotiek vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke kenmerken van het te compenseren KRW-water. Voor niet-KRW-wateren kan compensatie, in sommige gevallen buiten hetzelfde watersysteem uitgevoerd worden.

In het landelijk gebied worden oevers bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met het Programma natuurvriendelijke en duurzame oevers 2012-2021. De basisinrichting van duurzame oevers, het acculadeprofiel, bestaat uit een plasberm van 2 meter breed en circa 40 cm diep, en een oever met een helling van 1:2. Natuurvriendelijke oevers hebben een talud van 1:5 of flauwer; afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie kan lokaal een steiler talud worden toegepast. Het weghalen van natuurvriendelijke en/of duurzame oevers wordt binnen hetzelfde KRW-waterlichaam gecompenseerd.

Oevers met vegetatie worden vanaf de oever met een kraan onderhouden. Dit is het minst verstorend voor de waterkwaliteit.

Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten. Indien dit toch gebeurt, worden bomen ten behoeve van de waterkwaliteit aan de noord- en oostzijde van het water geplant. Dit maakt voldoende licht inval mogelijk.

Bij realisatie van nieuw stedelijk water wordt de functie en het gewenste kwaliteitsniveau aan het watersysteem toegekend. Deze zijn bepalend voor de inrichting. Als inrichtingsvarianten voor stedelijk water worden stadswater, water voor beleving en water voor natuur onderscheiden. Kademuren worden over beperkte lengte toegepast.

Ophoping van drijfvuil wordt voorkomen. Watergangen smaller dan 20 meter bevatten geen doodlopende einden. Bekijk of een vuilrooster noodzakelijk is bij kunstwerken. Pas alleen roosters met verticale spijlen toe, zodat schoonmaken met een hark mogelijk is.

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

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

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

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

2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

*Uitgangspunten*In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'.Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

R*andvoorwaarde(n)*
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 een vergunning nodig.

Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) zijn vergunningplichtig. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

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

Uitgangspunt(en)
Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt.

Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde.

In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.

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 uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Ook ter compensatie van het afgekoppelde verharde oppervlak dient extra open water of alternatieve berging te worden aangelegd.

Het hemelwater stroomt onder vrij verval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrens, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden.Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande rioolstelsel denken wij graag met u mee over de verwerking van dit afvalwater. U wordt verzocht contact op te nemen met Team Waterprocedures van het waterschap. Er wordt de volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater gehanteerd:
1. Lozingen / emissies worden voorkomen.
2. Afvalwater wordt vergaand hergebruikt.
3. Aansluiting afvalwaterstroom op riolering.
4. Afvoer per as (transport).
5. Opslag en gelijkmatige verspreiding

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.

www.dewatertoets.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Landelijk gebied, Kuinderweg 15 te Emmeloord met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00640-ON01 van de gemeente Noordoostpolder;

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:
de in bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:
de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 AGF-producten:
aardappelen, groente en fruit;

1.9 agrarisch bedrijf:
een bedrijf, dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten, niet zijnde (bio)gas, of elektriciteit, door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van een paardenpension, manege en intensieve veehouderij;

1.10 agrarische bedrijvigheid:
een agrarische bedrijvigheid waarbij het gebruik van agrarische gronden ter plaatse noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.11 akkerbouwbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van akkerbouwgewassen;

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

1.13 bebouwingspercentage:
de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.14 bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 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;

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten;

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.24 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;

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

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

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

1.28 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg;

1.29 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

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

1.31 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

1.32 nadere eis:
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.33 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

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

1.35 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.36 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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 object.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid, uitsluitend in de vorm van een akkerbouwbedrijf;
b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot;
c. extensieve openluchtrecreatie, zoals kavelpaden, en
d. sloten en andere watergangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er zullen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven met de daarbij behorende bedrijfswoningen worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
c. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
d. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning 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 bouwhoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij een bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 120 m² bedragen;
g. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
h. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 25 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
i. de oppervlakte van kassen als bedoeld in artikel 3.2.1 mag niet meer bedragen dan 2500 m².
j. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bebouwing	**Maximum goothoogte**	**Maximum bouwhoogte**
bedrijfsgebouwen	8,5 m	11 m
kassen	6 m	10 m
bijbehorende bouwwerken	3,5 m	6 m

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's en andere silo's, alsmede boogkassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bebouwing	**Maximum bouwhoogte**
bouwwerken voor mestopslag	6 m
silo's	20 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen	2 m
overige bouwwerken geen gebouw zijnde, binnen bouwvlak	4 m
spoel- en waterbassins, buiten bouwvlak	2 m
overige bouwwerken geen gebouw zijnde, buiten bouwvlak	1,5 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient plaats te vinden binnen het erf.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft, als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit), met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m².

3.3.3 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 1.

3.3.4 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 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform het in Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan met bijbehorende inrichtingstekening.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruik van:

a. gronden binnen het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, en
b. voor het bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten en andere bouwwerken, tot een goothoogte en bouwhoogte van 3,5 m respectievelijk 6 m en een oppervlakte van 50 m².

3.4.2 Ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak en uitsluitend als tweede tak, voor het volgende niet-agrarisch gebruik:

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de nevenactiviteit mag op ten hoogste 20% van het erf plaatsvinden met een maximum vloeroppervlakte van 2.000 m2,
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd,
3. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden,
4. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden,
5. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

3.4.3 Mestverwerking en mestbewerking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het bewerken en verwerken van mest met behulp van een mestvergistingsinstallatie ten behoeve van het verkrijgen van biogas, mits:

a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
b. de mestbe- en verwerking ten behoeve van het verkrijgen van biogas geen zelfstandige bedrijfsactiviteit betreft;
c. in geval van co-vergisting uitsluitend producten worden verwerkt, die zijn vermeld op de positieve lijst van het Ministerie van Economische Zaken.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

4.2.3 Advies

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 4.2.2, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

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

4.3.1 Verbod

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
b. het graven van watergangen;
c. het graven van sleuven breder dan 50 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
d. het permanent verlagen van het waterpeil.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;

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

4.3.3 Afwegingskader

De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

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

4.3.4 Advies

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-7' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend, het gebruiken of laten gebruiken van gronden:

a. als seksinrichting;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
c. van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse van voortgebrachten producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit);
d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen', demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens;
e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

alsmede:

f. de omzetting dan wel verkamering van zelfstandige woonruimte in kleinschaliger wonen dan wel onzelfstandige woonruimte.

6.2 Strijdig gebruik - Parkeerruimte

a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen waarbij geldt dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

6.3 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:

- Kabels en leidingen, niet zijnde hoofd(transport)leidingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits de goothoogte nier meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m3 bedraagt;
b. een afwijking van de grens of richting van paden en waterlopen en ligging van bouwgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen, mits wordt aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is voor de aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein; voorts geldt dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 5 m ten opzichte van hetgeen is aangegeven;
c. een afwijking van de bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages; een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van de bedrijfswoning en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

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:

Regels van het
bestemmingsplan Landelijk gebied, Kuinderweg 15 te Emmeloord
van de gemeente Noordoostpolder

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van 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 onderzoek	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		

Bijlage 2 Inrichtingsplan

aanleg nieuwe erfsingel conform erfsingel beplantingsplan

Maatvoering:

2 m hart sloot - 6 m singel - 6 m bebouwingsvrije ruimte

nieuw aan te leggen kavelsloot

2 m

6 m

6 m

bebouwingsvrije ruimte

bebouwingsvrije ruimte

behoud bestaande singel ter afscherming

bedrijfsgebouw vóór voorgevelrooilijn

behoud bestaande singels

Aanzicht erf behoudenswaardig

15

15 TR

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
postbus 155 8300 AD Emmeloord tel. (0527) 633911 fax (0527) 617020 e-mail info@noordoostpolder.nl

plaats: Emmeloord	eenheid: ONTWIKKELING	dat:	2019-02-06
Kulnderweg 15		get:	AvdB
onderwerp: Ulbrelding erf	cluster: Ruimte	gez:	
Inrichtingsvoorstel groen		SCHAAL:	1:750
		formaat:	A3

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

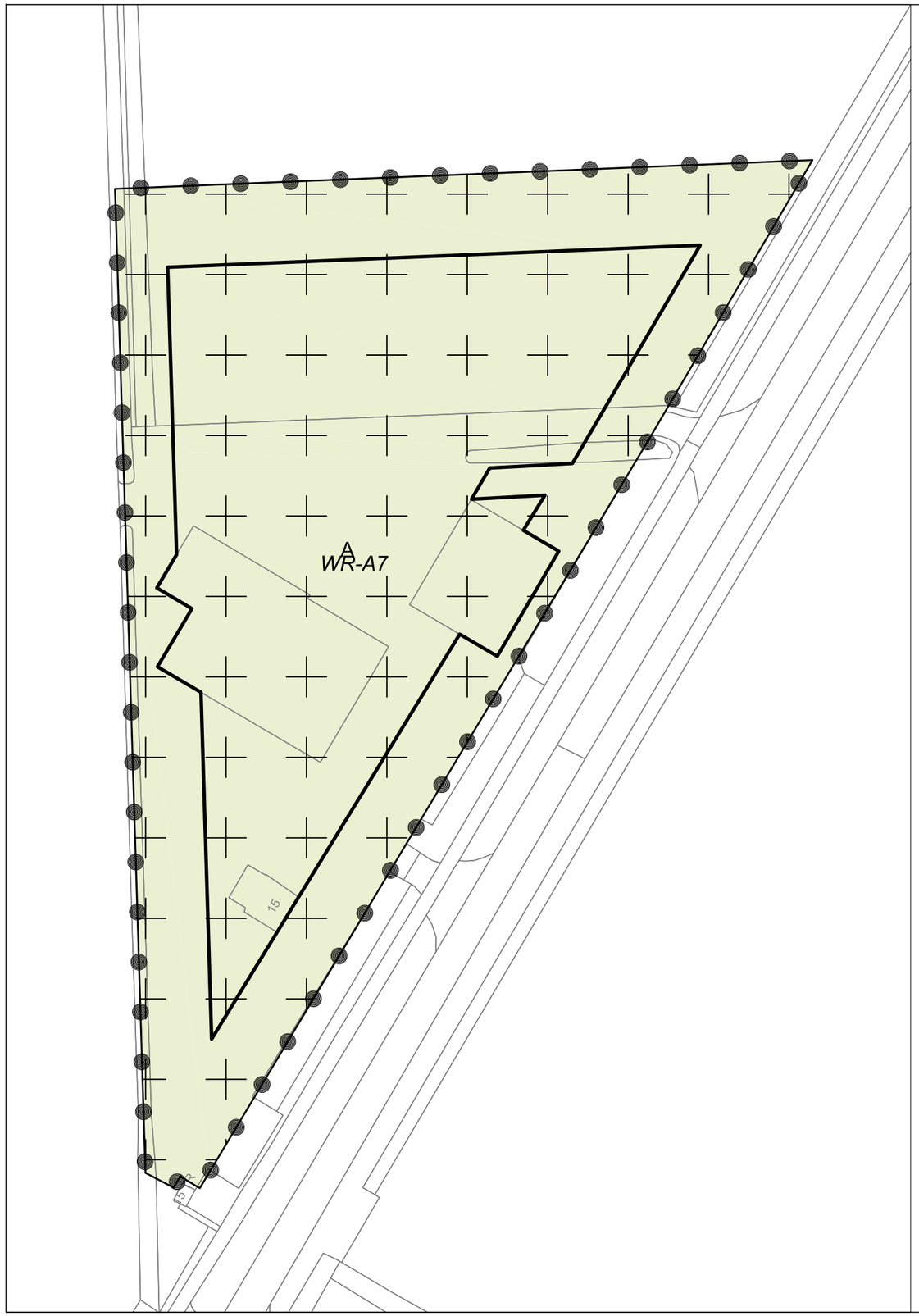
- De onderlinge afstand van de rijen bedraagt 1,5 meter.
- De onderlinge afstand in de rijen bedraagt 1,5 meter.
- Per 2,25 m2 wordt minimaal één boom of struik geplant
- De erfsingel is minimaal 6 meter breed.

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.

Verbeelding



Plangebied

Landelijk gebied, Kuinderweg 15 te Emmeloord

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

Dubbelbestemmingen

WR-A7 — Waarde - Archeologie 7

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Noordoostpolder

Landelijk gebied, Kuinderweg 15 te Emmeloord

Bestemmingsplan

N

project	20181422		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	07-06-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	04-03-2019
idn	NL.IMRO.0071.BP00640-ON01		

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