

**BESTEMMINGSPLAN  
LANDELIJK GEBIED, UITERDIJKENWEG 30 EN  
32 TE LUTTELGEEST**



*gemeente*

**NOORDOOSTPOLDER**





# Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest

Noordoostpolder

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0171.BP00671-ON01

projectnummer:

## planstatus

datum:

12-05-2020

25-09-2020

12-01-2021

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

bestemmingsplan Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest

20200662

vastgesteld

opdrachtleider:



## Inhoudsopgave

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                                          | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                        | 5         |
| 1.2 Ligging                                                                           | 5         |
| 1.3 Planologische regeling                                                            | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                        | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling</b>                      | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                                                  | 8         |
| 2.2 De gewenste situatie                                                              | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                                                       | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                       | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                | 12        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                               | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>                                                  | <b>15</b> |
| 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                                                      | 15        |
| 4.2 Milieuzonering                                                                    | 15        |
| 4.3 Geluid                                                                            | 17        |
| 4.4 Water                                                                             | 18        |
| 4.5 Bodem                                                                             | 21        |
| 4.6 Cultuurhistorie                                                                   | 21        |
| 4.7 Archeologie                                                                       | 21        |
| 4.8 Ecologie                                                                          | 22        |
| 4.9 Luchtkwaliteit                                                                    | 23        |
| 4.10 Externe veiligheid                                                               | 23        |
| 4.11 Kabels, leidingen en zoneringen                                                  | 24        |
| 4.12 Verkeer en parkeren                                                              | 24        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</b>                                              | <b>26</b> |
| 5.1 Algemeen                                                                          | 26        |
| 5.2 Toelichting op de bestemmingen                                                    | 26        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>                                                    | <b>27</b> |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                                  | 27        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid                                                       | 27        |
| <b>Bijlagen bij de Toelichting</b>                                                    | <b>29</b> |
| <b>Bijlage 1 Historische erfsingels</b>                                               | <b>30</b> |
| <b>Bijlage 2 Watertoets</b>                                                           | <b>38</b> |
| <b>Bijlage 3 Wateradvies</b>                                                          | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 4 Bodembeoordeling Omgevingsdienst Flevoland en Gooi &amp; Vechtstreek</b> | <b>48</b> |
| <b>Bijlage 5 Geluidsonderzoek</b>                                                     | <b>51</b> |
| <b>Bijlage 6 Overlegreactie provincie</b>                                             | <b>62</b> |
| <b>Regels</b>                                                                         | <b>65</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                                                  | <b>66</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                                                   | 66        |

|                              |                                                 |           |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
| Artikel 2                    | Wijze van meten                                 | 69        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>           | <b>Bestemmingsregels</b>                        | <b>70</b> |
| Artikel 3                    | Agrarisch                                       | 70        |
| Artikel 4                    | Maatschappelijk - Opvang                        | 75        |
| Artikel 5                    | Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6 | 77        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>           | <b>Algemene regels</b>                          | <b>79</b> |
| Artikel 6                    | Anti-dubbeltelregel                             | 79        |
| Artikel 7                    | Algemene gebruiksregels                         | 80        |
| Artikel 8                    | Algemene afwijkingsregels                       | 81        |
| Artikel 9                    | Parkeerregels                                   | 82        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>           | <b>Overgangs- en slotregels</b>                 | <b>83</b> |
| Artikel 10                   | Overgangsrecht                                  | 83        |
| Artikel 11                   | Slotregel                                       | 84        |
| <b>Bijlage bij de regels</b> |                                                 | <b>85</b> |
| <b>Bijlage 1</b>             | <b>Beplantingsplan</b>                          | <b>86</b> |

# **Toelichting**

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Aan de Uiterdijkenweg 32 te Luttelgeest werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, met daarbij een bedrijfswoning. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd en is het perceel in gebruik genomen ten behoeve een maatschappelijke functie in de vorm van een kleinschalige kinderopvang, zorgboerderij en buitenschoolse opvang. Het bedrijf wil zijn bedrijfsvoering in de toekomst gaan uitbreiden om te kunnen voorzien in een toekomstbestendig bedrijf. Het bedrijf wil hierbij meer personen kunnen opvangen en wil tevens de mogelijkheid bieden om personen op het perceel te kunnen laten logeren c.q. nachtverblijf aan te bieden.

Op het naastgelegen perceel, aan de Uiterdijkenweg 30, is een melkveehouderij gevestigd. Met dit bestemmingsplan wordt op dit agrarisch perceel gedeeltelijk de mogelijkheid tot het uitvoeren van deze activiteiten beperkt. Dit om de verdere ontwikkeling van de kleinschalige kinderopvang, en buitenschoolse opvang en zorgboerderij mogelijk te maken. Overigens hebben beide percelen dezelfde eigenaar, maar is wel sprake van twee afzonderlijke bedrijven. Op het perceel Uiterdijkenweg 30 worden geen nieuwe fysieke ingrepen mogelijk gemaakt. Op het perceel is verder een omgevingsvergunning verleend voor een kinderopvang van maximaal 42 kinderen en oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Deze vergunning is als tweede tak vergund.

Deze ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de geldende beheersverordening 'Landelijk Gebied'. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

### **1.2 Ligging**

Het plangebied betreft het perceel Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



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

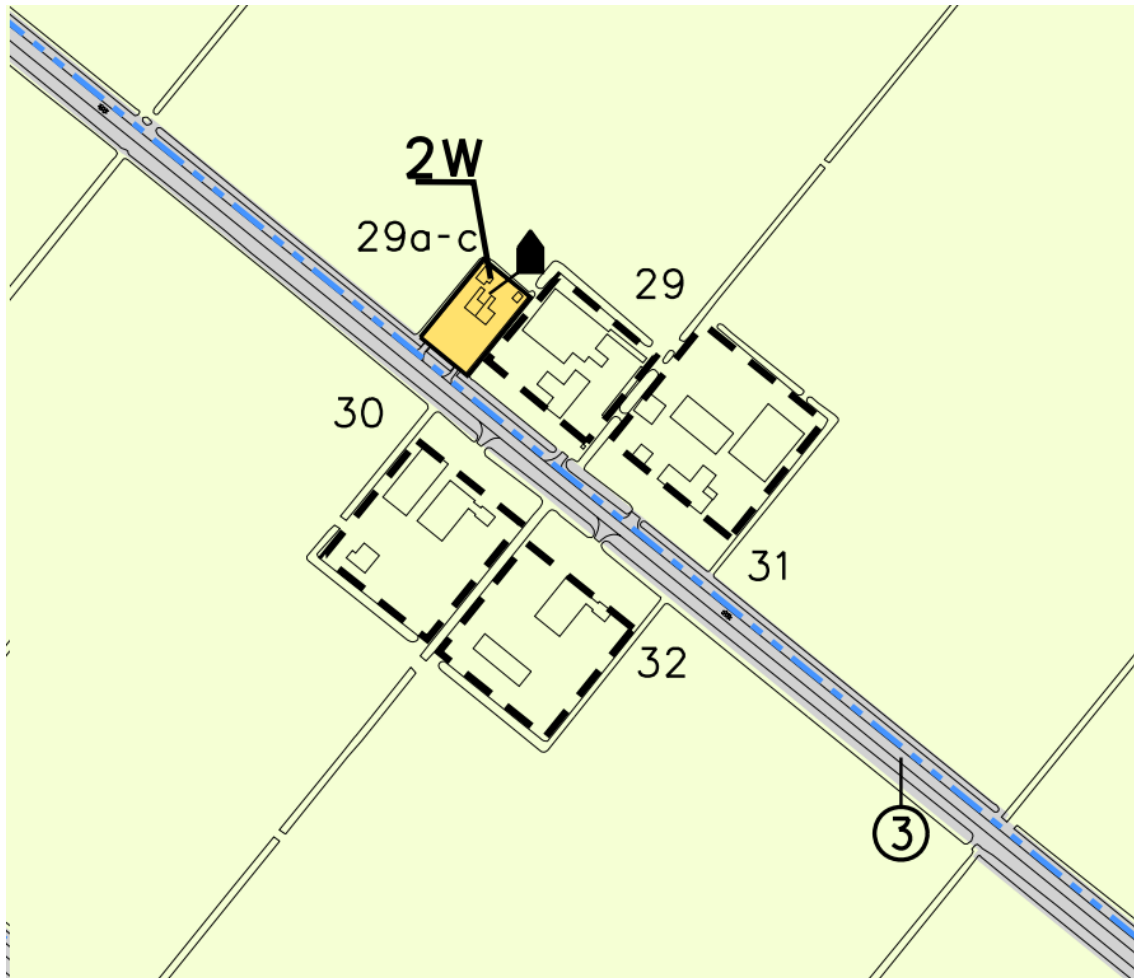
### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is nu geregeld in de beheersverordening 'Landelijk gebied'. In de beheersverordening wordt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' van toepassing verklaard. Dat bestemmingsplan is op 11 januari 2008 onherroepelijk geworden. Het is hierin bestemd als 'Agrarisch gebied' (zie uitsnede figuur 2). Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De toegestane bouwwerken binnen het plangebied zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Hieronder vallen ook kassen en ten hoogste één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen. Gebouwen moeten gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Binnen de bestemming is een binnenplanse vrijstelling opgenomen om de bestaande agrarische gebouwen te mogen gebruiken ten behoeve van nevenfuncties zoals een (kinder)dagopvang. De maximale oppervlakte bedraagt hierbij 100 m<sup>2</sup>. Het bedrijf heeft op dit moment een vergunning om de bestaande maatschappelijke functies te mogen uitvoeren. Echter is op het perceel geen agrarisch bedrijf meer gevestigd, waardoor de maatschappelijke functies niet langer als een nevenactiviteit wordt gezien en derhalve in strijd is met de geldende beheersverordening. De gewenste situatie kan juridisch - planologisch mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Voor het perceel nummer 30 geldt dit op dit moment een agrarisch bedrijf waaronder een melkveehouderij is toegestaan. Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor een kinderopvang van maximaal 42 kinderen, waarbij tussen de kinderopvang inclusief

buitenruimte en de op het perceel aanwezige propaanopslag een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden. De vergunning gaat uit van een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en is als tweede tak vergund.



*Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Landelijk gebied 2004*

## **1.4 Leeswijzer**

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

## **Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling**

### **2.1 Huidige situatie**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf ten oosten van de kern Luttelgeest. Het perceel maakt deel uit van een cluster van 5 erven waarvan 1 erf met 2 arbeiderswoningen. Het perceel ligt aan de Uiterdijkenweg en bestaat uit een bebouwingslint van afwisselend grondgebonden (agrarische) bedrijven en woonfuncties.

#### **2.1.1 De omgeving**

Het plangebied is gelegen in een open agrarisch gebied. De bebouwing in het buitengebied van de Noordoostpolder bestaat uit een herkenbaar en helder ritme. De agrarische percelen in de omgeving hebben afwisselend een solitair- en een geclusterd dubbel erf karakter. Tussen de langs de weg gelegen bebouwingsclusters bevindt zich open ruimte.

De erven van de boerderijen liggen vrijwel altijd aan de weg en in een hoek van de kavel. Het meestal rechthoekige erf wordt altijd omgeven door erfbeplanting, die zich opent naar de weg. De inritten naar het erf werden gemarkeerd door witte dampalen.

Rondom het plangebied bevinden zich vier andere percelen, waarvan drie agrarisch bedrijven en twee woningen.

#### **2.1.2 Het plangebied**

##### *Uiterdijkenweg 30*

Op het perceel Uiterdijkenweg 30 is een melkveehouderij gevestigd. Een luchtfoto van de actuele situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Op het perceel staat een bedrijfswoning met daarbij een aantal agrarische gebouwen. De bedrijfsactiviteiten vinden zich voornamelijk aan de westkant van het perceel plaats. Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor een kinderopvang van maximaal 42 kinderen, waarbij tussen de kinderopvang inclusief buitenruimte en de op het perceel aanwezige propaanopslag een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden. De vergunning gaat uit van een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en is als tweede tak vergund.

Het perceel is ingepast door middel van (hoog)opgaande erfbeplanting aan alle kanten van het perceel, welke kenmerkend is voor de planmatig opgezette verkaveling in de omgeving.

##### *Uiterdijkenweg 32*

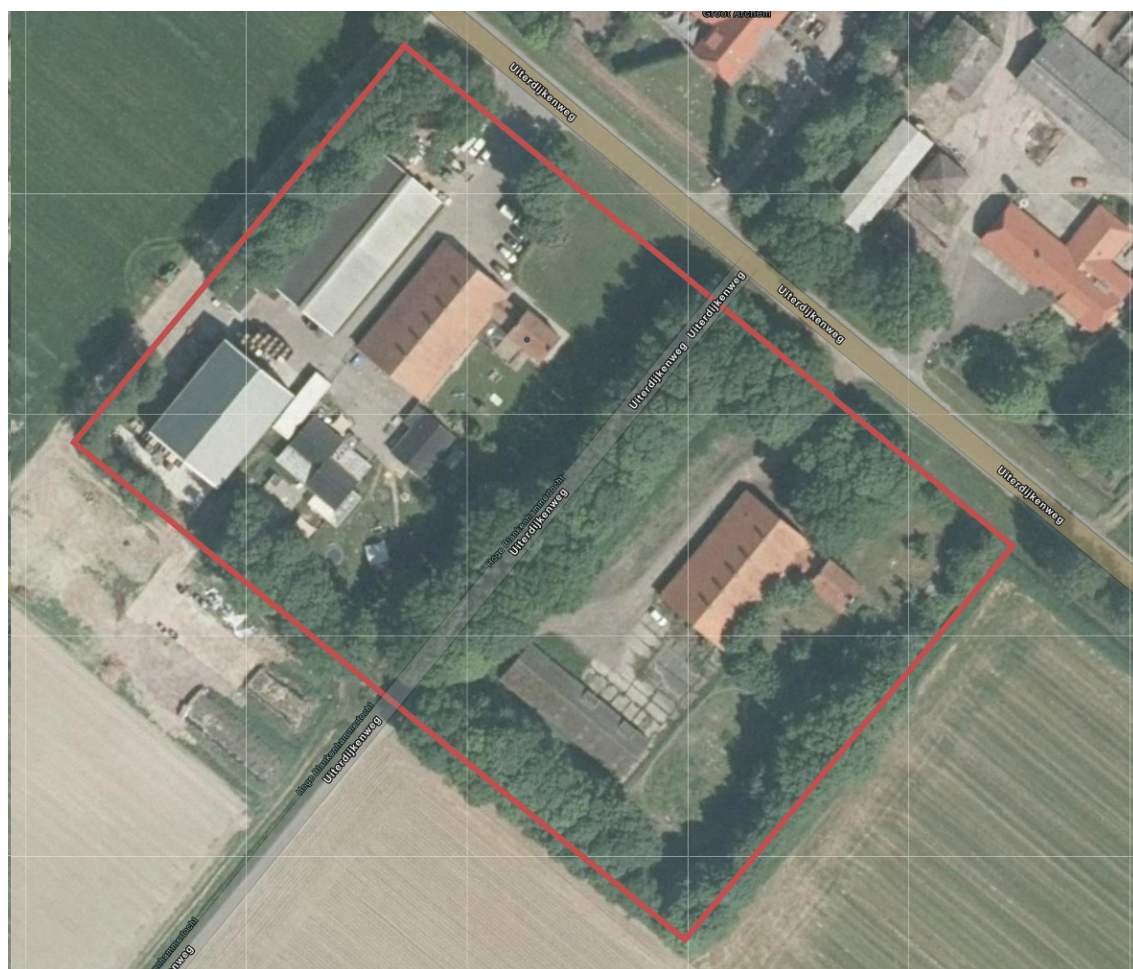
Op het perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd. Het perceel wordt nu gebruikt ten behoeve van een kleinschalige, maatschappelijke functie in de vorm van een kinderopvang en buitenschoolse opvang (BSO) voor kinderen vanaf 10 weken tot en met 12 jaar. Daarnaast is het plangebied in gebruik als zorgboerderij voor zorgbehoevende kinderen in de leeftijd van 4 t/m 15 jaar. Het betreft kinderen met bijvoorbeeld een autistische stoornis, kinderen met ADHD of kinderen met een verstandelijke beperking. De zorgboerderij biedt een gezellige, zinvolle en ontspannen dag(deel)besteding aan. De kinderen komen voor 95% uit de gemeente Noordoostpolder. De bezetting van de BSO opvang bestaat per dag uit een groep van



maximaal 29 kindplekken verdeeld over 2 groepen (op leeftijd) en begeleidt door een 3-tal personeelsleden.

Op dit moment ondervindt het bedrijf een wachtlijst voor plaatsing op de zorgboerderij, waarbij specifiek behoefte is aan logeeropvang c.q. nachtverblijf. Op dit moment kan de zorgboerderij nog niet in deze behoefte voorzien.

Een luchtfoto van de actuele situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Op het perceel staat een bedrijfswoning met daarbij een aantal voormalige agrarische gebouwen. Het perceel is ingepast door middel van (hoog)opgaande erfbeplanting aan alle kanten van het perceel, welke kenmerkend is voor de planmatig opgezette verkaveling in de omgeving.



Figuur 3. Luchtfoto bestaande situatie

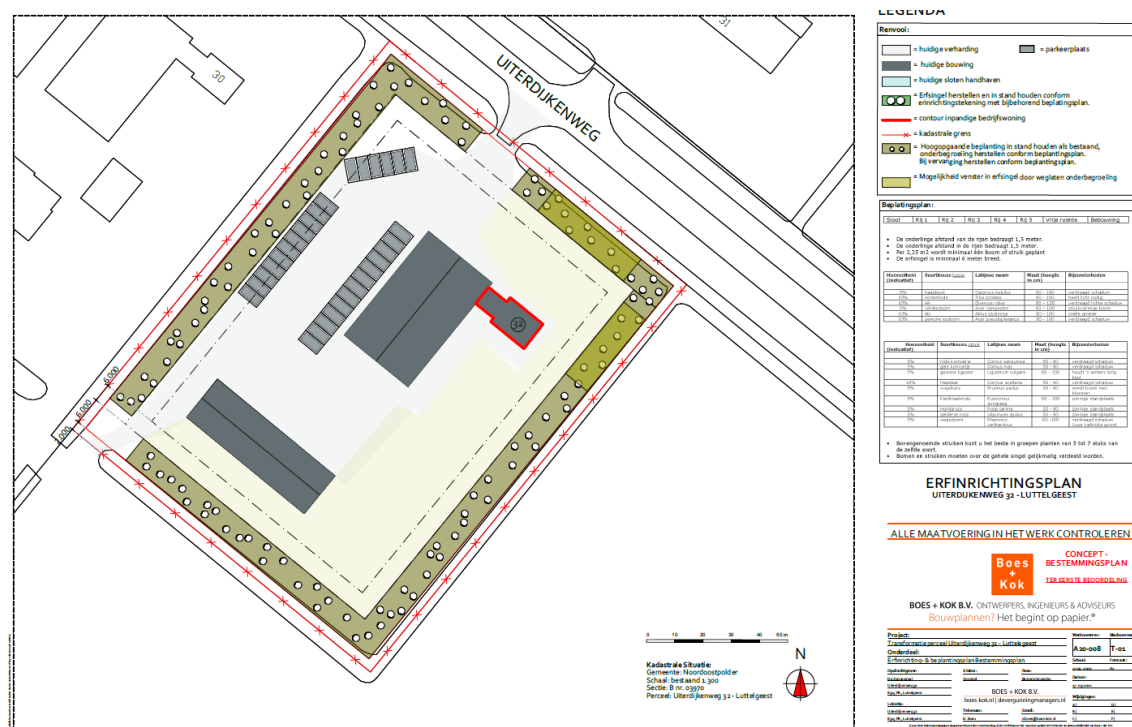
## 2.2 De gewenste situatie

### 2.2.1 De ontwikkeling

Het initiatief betreft het in hoofdzaak gebruik nemen van het perceel voor een maatschappelijke functie in de vorm van een kinderopvang, buitenschoolse opvang en zorgboerderij. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Van nieuwbouw en/of sloop is geen sprake. In figuur 4 is een situatietekening van de beoogde inrichting van het perceel weergegeven.

Kort gezet behelst de ontwikkeling het voorzetten van de bestaande maatschappelijke functies. Tevens is het bedrijf voornemens om in de toekomst het aantal logeerplaatsen te vergroten. Daarnaast wordt de bestaande schuur ingericht ten behoeve van sport- en spelruimte en een ruimte voor personen om zichzelf even terug te kunnen trekken en wordt de BSO uitgebreid om meer kinderen te kunnen opvangen. De huidige bedrijfswoning blijft in gebruik als bedrijfswoning ten behoeve van de maatschappelijke functies.

Om het woon- en leefklimaat van de toekomstige functie op het perceel Uiterdijkenweg 32 te waarborgen wordt met dit bestemmingsplan op het perceel Uiterdijkenweg 30 een gedeeltelijke beperking voor de veehouderij opgenomen. Vanaf de meest oostelijk gelegen huidige bedrijfsbebouwing tot de erfgrens wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitgesloten veehouderij' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan een veehouderij te exploiteren.



*Figuur 4. Toekomstige inrichting plangebied*

### 2.2.2 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 functie wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke elementen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken zoals genoemd bijlage 1 'Historische singels'.

Het perceel is ook in de huidige situatie al landschappelijk goed ingepast door de beplantingen rondom het erf. De erfbeplanting blijft gehandhaafd. Op deze manier is ook in de toekomstige situatie sprake van een continuering van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. De geschiedenis van de agrarische erven blijft met de beoogde ontwikkeling afleesbaar. Voor de bestaande landschappelijke elementen is een beplantingsplan opgesteld (zie figuur 4 en bijlage 1 bij de regels).



Voor de instandhouding en handhaving van de landschappelijke inpassing wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting verbonden aan het in gebruik nemen van de maatschappelijke functie. Het beplantingsplan (inclusief type beplanting) wordt opgenomen als bijlage bij de planregels.

## **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

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

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

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

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

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

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat bij de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet bevatten. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit plan voorziet in het toestaan van een zorgboerderij met kinderopvang en buitenschoolse opvang op de plaats van een voormalig agrarisch bedrijf. Omdat de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf is beëindigd en het voornemen is om de bestaande kinderopvang als hoofdfunctie te bestemmen, worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er geen nieuwbouw plaats. Er is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **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. De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. In Flevoland is tussen nu en 2030 sprake van 400 tot 600 bedrijfsbeëindigingen. Recente berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 naar verwachting in Flevoland zo'n 1,3 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing beschikbaar komt: in totaal een grotere

oppervlakte dan de nu leegstaande kantoren. Zo'n 70% hiervan bevindt zich in de gemeente Noordoostpolder. Door ruimte te bieden voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wil de provincie de unieke structuur van Flevoland behouden.

Om het economisch draagvlak te verbreden wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen het omgevingsprogramma Provincie Flevoland doordat een vrijkomend agrarische perceel in gebruik genomen wordt door een kleinschalige, maatschappelijke functie. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor wat betreft milieuhygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking). Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

### **Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied**

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een zorgboerderij te bouwen op bestaande (voormalige) agrarische bouwpercelen. De zorgboerderij mag hierin de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er vindt daarom geen aantasting van de genoemde kernkwaliteiten plaats. Tevens is de ontwikkeling kleinschalig van aard.

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

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

### **Omgevingsvisie FlevolandStraks**

De visie van de provincie Flevoland gaat over de kansen en opgaven voor Flevoland over de periode tot 2030 en verder. Naar de toekomst toe wil Flevoland ruimte bieden voor nieuwe initiatieven met het 'ja, mits'-principe. De begintijd van de bepalende overheid en de maakbare samenleving heeft de provincie achter zich gelaten. Iedereen die wil bijdragen aan de toekomst van Flevoland is van harte uitgenodigd. Door deze opstelling zijn er meer mogelijkheden voor initiatieven van inwoners en bedrijven.

In de hoofdlijnen van de omgevingsvisie FlevolandStraks stelt de provincie dat zij maatschappelijke opgaven centraal stelt en ruimte biedt voor ondernemingen. In de visie worden drie kernopgaven en vier strategische opgaven genoemd. In de sociaal-economische kernopgave 'Krachtige Samenleving' benoemt de visie het belang van maatschappelijke ontwikkelingen voor de toekomst van Flevoland. De ontwikkeling van deze zorgboerderij met kinderopvang en buitenschoolse opvang speelt in op de verschillende actuele maatschappelijke opgaven. Het biedt namelijk volop bewegingsactiviteiten voor kinderen die hun energie anders moeilijk kwijt kunnen. Door op een actieve en inclusieve manier bij te dragen aan het welzijn van kinderen met een beperking speelt de zorgboerderij, kinderopvang en buitenschoolse opvang in op actuele maatschappelijke opgaven. De ontwikkeling levert dus een positieve bijdrage aan het beleid zoals omschreven in de provinciale omgevingsvisie.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Noordoostpolder 2025**

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

Van de oorspronkelijke 1600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door schaalvergroting nog geen 1000 over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing. De meeste vrijkomende agrarische bedrijfskavels zijn uitermate geschikt voor de uitoefening van niet-agrarische activiteiten in de lichte milieucategorieën.

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen een goede invulling zijn van vrijkomende

agrarische erven. De gemeente wil die mogelijkheid onder voorwaarden toestaan. Belangrijkste randvoorwaarde is daarbij dat concurrentie met voorzieningen in de dorpen wordt voorkomen.

Het hergebruiken van een vrijgekomen agrarisch bouwperceel ten behoeve van de beoogde maatschappelijke functie past binnen de voorwaarden om de maatschappelijke functie toe te staan. In de kernen is het niet mogelijk een vergelijkbare maatschappelijke functie te realiseren. Daarmee concurreert de maatschappelijke functie niet met andere maatschappelijke functies in de dorpen.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie een zorgboerderij, kinderopvang en buitenschoolse opvang. De beoogde ontwikkeling valt daarmee onder een perceelsgebonden ontwikkeling waarbij geen sprake is van een stedelijk ontwikkeling zoals in het Besluit Milieueffectrapportage is beschreven. Een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt daardoor niet noodzakelijk geacht. In de opvolgende paragrafen worden de mogelijke milieugevolgen nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen significante effecten ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte van bedrijven voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden, zoals is opgenomen in onderstaande tabel.

| Milieucategorie | Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' | Richtafstand tot 'gemengd gebied' |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1               | 10                                                           | 0                                 |

|     |       |       |
|-----|-------|-------|
| 2   | 30    | 10    |
| 3.1 | 50    | 30    |
| 3.2 | 100   | 50    |
| 4.1 | 200   | 100   |
| 4.2 | 300   | 200   |
| 5.1 | 500   | 300   |
| 5.2 | 700   | 500   |
| 5.3 | 1.000 | 700   |
| 6   | 1.500 | 1.000 |

Wanneer niet voldaan wordt aan de richtafstanden, moet nader onderbouwd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven gerespecteerd wordt). In de VNG-brochure staat dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere bedrijfsfuncties voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch lint, waarin bedrijven en (bedrijfs)woningen naast elkaar liggen. Dit is een gemengd gebied. De zorgboerderij, met kinderopvang en buitenschoolse opvang is vorm van gezondheids- en welzijnszorg. Volgens de VNG-brochure worden dagverblijven als milieucategorie 1 beschouwd. Echter valt de functie kinderopvang onder milieucategorie 2. Aangezien het om een dagopvang voor kinderen gaat, wordt daarom uitgegaan van milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies, in een gemengd gebied, geldt. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op circa 19 meter van het plangebied. Verder zijn er geen gevoelige functies in nabijheid van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Andersom is de maatschappelijke functie, een milieugevoelige functie. Van belang is dat deze functie niet leidt tot onevenredige afbreuk van de bestaande bedrijvigheid in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit bevindt zich op de percelen Uiterdijkenweg 29, 30 en 31. Op deze percelen zijn grondgebonden agrarisch bedrijven, waaronder melkveehouderijen, toegestaan. In dit geval is het perceel Uiterdijkenweg 30 het maatgevende perceel aangezien deze aan het plangebied grenst.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het exclusieve toetsingskader voor de vergunningverlening bij veehouderijen. Omgekeerd, bij het mogelijk maken van een geurgevoelige functie, moeten dan ook de regels uit de Wgv toegepast worden. Enerzijds om de veehouderij niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden te belemmeren en anderzijds om een aanvaardbaar milieukwaliteit te garanderen ter plaatse van het gevoelig object.

In artikel 4 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object tenminste 100 meter bedraagt indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ligt dient 50 meter afstand gehouden te worden.

Onder een geurgevoelig object wordt verstaan: *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*

Bij bestemmingsplannen moet worden uitgegaan van de maximale planologische ruimte. Dus voor de aan te houden afstand voor geur moet worden uitgegaan van de bouwvlakgrenzen. Voor de overige aspecten geluid, stof en gevaar kan de VNG handreiking gebruikt worden. De richtafstanden die daar in zijn opgenomen zijn gebaseerd op bedrijfsoppervlakte. Dus voor deze richtafstanden uit de VNG handreiking moet worden uitgegaan van de bestemmingsgrenzen.

De afstand van het gebouw van de zorgboerderij tot de grens van het perceel Uiterdijkenweg 30 bedraagt 32 meter. Aan de richtafstand van 10 meter ten aanzien van geluid wordt daarmee voldaan.

Ten aanzien van geur dient rekening gehouden te worden met een afstand van 50 meter. Aangezien de afstand van gebouwen tot het hart van de erfsloot niet minder dan 12 meter mag bedragen, bedraagt de minimaal afstand van een agrarisch gebouw tot de gevel van de zorgboerderij minimaal 44 meter. Ten aanzien van geur geldt dat rekening gehouden moet worden met een minimumafstand van 50 meter, van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelige object (in dit geval de zorgboerderij). De feitelijke afstand van het dichtbij zijnde agrarische gebouw bedraagt meer dan 50 meter. Aan de afstand van 50 meter wordt daarmee ook voldaan. Zekerheidshalve wordt in dit bestemmingsplan een zone opgenomen waarbinnen veehouderijen worden uitgesloten. Dit wordt op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten -veehouderij' aangeduid. Deze zone is gebaseerd op een afstand van 50 meter vanaf het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk - opvang'.

Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **4.3 Geluid**

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

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Uiterdijkenweg. Dit betreft een 60 km per uur weg die voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruikt wordt en heeft dan ook geen belangrijke ontsluitende functie. Een zorgboerderij, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidshinder. Voor de ontwikkeling is daarom een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluidsonderzoek is als bijlage 5 aan het bestemmingsplan toegevoegd. De berekende geluidbelasting op de bestaande schuur aan de Uiterdijkenweg 32 bedraagt niet meer dan  $L_{den} = 41$  dB exclusief aftrek van 5 dB op basis van artikel 110g Wgh. Dit betekent dat ter plaatse van

de in de bestaande schuur te realiseren geluidsgevoelige functie, in de vorm van een kinderdagverblijf, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaï is derhalve geen belemmering. Een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk.

#### **4.4 Water**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Deze 'waterparagraaf' gaat in op relevante waterhuishoudkundige aspecten. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

#### **Wet- en regelgeving en beleid**

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

##### *KRW*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratieën kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

##### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw(WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren
- schoonhouden, scheiden en zuiveren

##### *Waterwet*

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.



Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water

biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland*

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema water en ruimte. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

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

De ontwikkeling is digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap, in dit geval het waterschap Zuiderzeeland. Op basis van deze toets heeft het waterschap aangegeven dat de procedure geen waterschapsbelang gevolgd wordt. De watertoets is als bijlage 2 opgenomen. Vervolgens heeft het waterschap een wateradvies afgegeven. Deze is als bijlage 3 opgenomen. Uit inhoudelijke beoordeling blijkt dat de normale procedure in het kader van de watertoets van toepassing is.

#### **Wateroverlast**

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen. Het verharderen 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.

Voor de ontwikkeling geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om de piekafvoeren op te vangen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling beperkt toe met circa 1.900 m<sup>2</sup> en is daarmee kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Compensatie is daarom niet nodig.

### **Schoon water**

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Het verdient de voorkeur om bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding met behulp van chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding uitsluitend volgens wettelijke gebruiksvoorschriften en met wettelijk verplichte DOB-methode wordt toegepast. Bij de DOB-methode wordt minder bestrijdingsmiddel gebruikt met als resultaat dat er minder verontreinigingen naar het oppervlaktewater afstromen.

Bij de ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende (bouw)materialen.

### **Afvalwater**

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. 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. Indien hier sprake van gaat zijn dan wordt een melding gedaan via het Omgevingsloket Online.

In de nabijheid van het perceel bevindt zich op dit moment geen openbaar rioolstelsel. De uitbreiding heeft een toename van huishoudelijk en eventueel ander afvalwater tot gevolg. In dit geval vindt de lozing in oppervlaktewater zal plaats. Voor de nieuwe lozing van huishoudelijk afvalwater geldt dat het afvalwater aangesloten moet worden op een septic tank van 6 m<sup>3</sup> (of tenminste een vergelijkbare voorziening) vóór lozing in oppervlaktewater: Op grond van het gebiedsgerichte IBA-beleid en de beleidsregel 'Directe lozingen van afvalwater van huishoudelijke aard in het buitengebied' volgt het waterschap hierbij de regels van landelijke wet- en regelgeving.

### **Hemelwater**

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken kan worden geïnfiltreerd of direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Schoon hemelwater wordt afgevoerd om de kavelsloten rondom het plangebied.

## **4.5 Bodem**

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

Op 29 mei 2019 is door de omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek een beoordeling gedaan naar de bodemkwaliteit op het perceel Uiterdijkenweg 32. Hierbij zijn een aantal bodemonderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd beoordeeld. De beoordeling is als bijlage 4 toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde maatschappelijke functies.

## **4.6 Cultuurhistorie**

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

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

## **4.7 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.

Het plangebied is op de archeologische waarden- en verwachtingskaart aangemerkt als beleidscategorie WA6 (zie figuur 7). Deze beleidscategorie betekent dat voor WA6 een vrijstellingsgrens van 5.000 m<sup>2</sup> geldt, met een diepte tot 50 centimeter.

Deze grenswaarde wordt niet overschreden met dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Indien bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet, het verplicht om dit bij de minister te vermelden.



Figuur 7 Uitsnede archeologie kaart

## 4.8 Ecologie

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

### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied de Weerribben ligt op circa 2 kilometer. Binnen dit Natura 2000 gebied zijn stikstofgevoelige habitats aanwezig. Gezien de aard en omvang van de voorgestelde ontwikkelingen kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

### Soortenbescherming

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

worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

De gewenste situatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben voorziet niet in het kappen van bomen, slopen van gebouwen en/of het dempen van sloten. De bestaande bebouwing op het perceel wordt uitsluitend intern verbouwd. Dit gaat om een kleine aanpassing die niet in betekende mate invloed heeft. Bovendien wordt de bebouwing nu ook al gebruikt. Door de constante menselijke aanwezigheid is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich hier ophouden.

De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

#### **4.9 Luchtkwaliteit**

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

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

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. De functiewijziging van een agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van een ontwikkeling die geen grote verkeersaantrekkende werking heeft. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit aspect heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### **4.10 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).

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

Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In

algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **4.11 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 hoofd kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

#### **4.12 Verkeer en parkeren**

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot knelpunten, verkeersonveilige situaties of een gebrek aan parkeerruimte. Voor de verkeersbewegingen en parkeerplaatsen worden de CROW-kencijfers gehanteerd.

##### *Verkeersafwikkeling*

De ontwikkeling mag niet leiden tot knelpunten of tot onveilige situaties in de verkeersafwikkeling. Het plangebied is direct ontsloten op de Uiterdijkenweg. Deze heeft ruim voldoende capaciteit voor het toekomstig gebruik. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Er is namelijk sprake van een rechte 60 km-weg. Vanuit de inrit is zowel in oostelijke- als westelijke richting voldoende zicht op de weg.

De ontwikkeling naar een zorgboerderij in combinatie met kinderopvang en buitenschoolse opvang zal de verkeerssituatie in vergelijking tot het voormalige agrarisch bedrijf dat in de huidige situatie is toegestaan niet verslechteren. De maatschappelijke functie zorgt met name voor verkeersbewegingen als gevolg van het halen en brengen. Dit is in de huidige situatie al het geval. De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie is daarmee geen aanvulling op de huidige situatie, waarin al sprake is van een goede verkeerssituatie. Er ontstaat dus geen hinder.

##### *Parkeren*

Op het terrein is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Volgens het gemeente parkeerbeleid wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen in de regels verankerd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente. In dit bestemmingsplan is dit geregeld in artikel 9. De gemeentelijke Nota Parkeernormen Noordoostpolder vormt daarbij het toetsingskader. Op deze manier is gewaarborgd dat er in de toekomst geen parkeerknelpunten ontstaan.

De gemeente Noordoostpolder hanteert in de Nota Parkeernormen 2016 als parkeernorm

voor kinderdagverblijven in het buitengebied dat per 100 m<sup>2</sup> bvo 1,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerbehoefte moet worden voorzien op eigen terrein, waarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren. Op het terrein is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving**

### **5.1 Algemeen**

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

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

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

#### **Agrarisch**

Op het naastgelegen perceel, aan de Uiterdijkenweg 30, is een melkveehouderij gevestigd. De bedrijfsvoering blijft met dit bestemmingsplan continueren. Om het woon- en leefklimaat van de toekomstige functie op het perceel Uiterdijkenweg 32 te waarborgen wordt met dit bestemmingsplan op het perceel Uiterdijkenweg 30 een gedeeltelijke beperking voor de veehouderij opgenomen. Vanaf de meest oostelijk gelegen huidige bedrijfsbebouwing tot de erfgrans wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan een veehouderij te exploiteren.

#### **Maatschappelijk - Opvang**

Het nieuwe maatschappelijke perceel krijgt de bestemming 'Maatschappelijk - Opvang'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een zorgboerderij, een kinderopvang en buitenschoolse opvang. Voor deze bestemming is gekozen, omdat de hoofdfuncties een zorgboerderij, kinderopvang en een buitenschoolse opvang betreffen. Binnen de bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan. Deze dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden.

Op het plangebied is het aanwezige bouwvlak gehandhaafd dat qua zijdelingse en achterste grens is afgestemd op de bebouwingsvrije ruimte rondom de erfingel. Dit bouwvlak mag voor 30% bebouwd worden, vanwege de provinciale beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande gebouwen. Deze gebouwen worden behouden.

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

#### **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6**

Ten behoeve van mogelijk voorkomende archeologische waarden in het plangebied is de bestemmingsplan 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6', conform het archeologisch beleid van de gemeente Noordoostpolder, opgenomen. Bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek nodig.



## **Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid**

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

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Inspraak en overleg**

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners. De reactie van het waterschap en de provincie zijn opgenomen in bijlage 3 en 6. De reactie van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.4. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet de provinciale belangen raakt en ziet daarom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het voorontwerp is niet voor inspraak ter inzage gelegd.

#### **Zienswijzen**

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken.

#### **Vaststelling**

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het vaststellingsbesluit beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatieregeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

#### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren en alle kosten voor de uitvoering voor rekening neemt.

#### **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 gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten

verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro.

Het bouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt is niet aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Wel sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst over het verhalen van planschade.

## **Bijlagen bij de Toelichting**

## **Bijlage 1      Historische erfsingels**

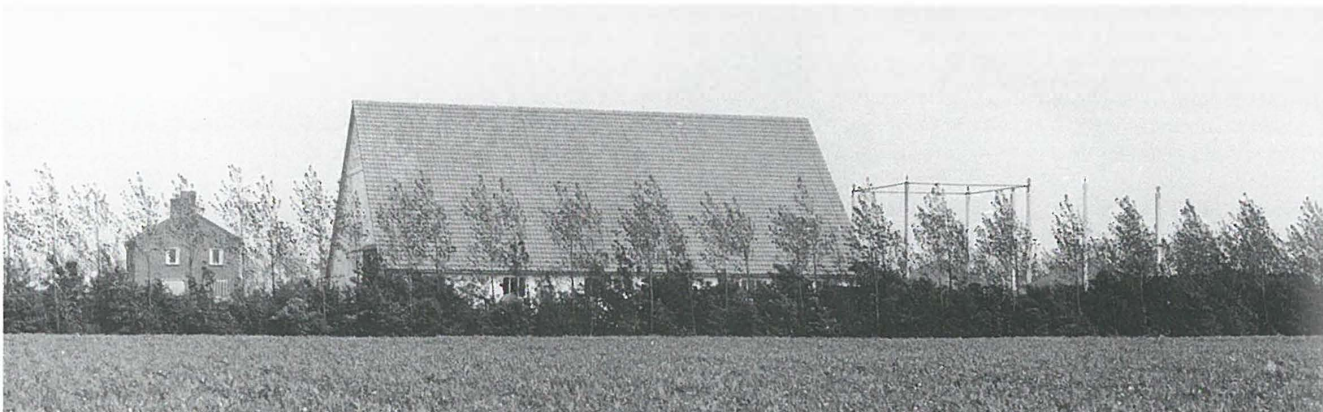
*Boerderij aan de Veneweg ten zuidoosten van Rutten: de schokbetonnen schuur van de tweede serie en de pachterswoning type L hebben een afwijkende dakhelling en zijn haaks op elkaar gebouwd, 17 augustus 1964 (foto J. U. Potuyt).*



was de afstand tussen de pachterswoningen in alle gevallen 45 meter (15 meter wegbreedte plus twee maal de rooilijnafstand van 15 meter).<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup>

### 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 boeren erf.<sup>43</sup> 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 lichtig  
bovenscherm op het boeren-erf 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.<sup>44</sup>

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.<sup>45</sup>

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 wijde – de verte – in zich draagt”.<sup>46</sup> 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.<sup>47</sup> 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.<sup>48</sup>

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, krentebom, sleedoorn en meidoorn.<sup>49</sup>

De aanleg van beplanting op de eerste boerenerven vond plaats in het plantseizoen 1942/1943 (herfst 1942-lente 1943).<sup>50</sup> 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.<sup>51</sup> Wel werden in de tweede helft van 1943 beplantingsplannen gemaakt voor alle tot dan toe gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde ontginningsboerderijen.<sup>52</sup> De aanleg en het onderhoud van erfbeplantingen zette zich gedurende de laatste twee bezettingsjaren moeizaam voort.<sup>53</sup>

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.<sup>54</sup> 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.<sup>55</sup>

### 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 boerenerv 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.<sup>56</sup>

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-

P. Kelder, 1971.





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.<sup>57</sup>

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.<sup>58</sup> 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.<sup>59</sup>

Als aanzet voor de siertuin kregen de boeren van de Directie van de Wieringermeer 25 grove sierheesters.<sup>60</sup> 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.”<sup>61</sup>

De Directie van de Wieringermeer dacht bij de vormgeving van de siertuin in de Noord-oostpolder niet aan nieuwe versies van de drie traditionele boerentuintypen. Ze voelde dus geenszins voor een ‘versierde’ nuttuin, noch voor boerentuinen in een formele of een landschapstijl.<sup>62</sup> 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.<sup>63</sup>

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.<sup>64</sup> Eind januari 1951 deed 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.<sup>65</sup>

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.<sup>66</sup> Hij beschouwde “het ontwerpen van een aanvaardbare en esthetisch 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.<sup>67</sup> 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, beklagde 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.<sup>68</sup>

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.<sup>69</sup> 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.<sup>70</sup>

De directievergadering kon zich in de strekking van Lindenberghs rapport vinden, maar vond wel dat Meijers in de voorgestelde commissie zitting moest hebben.<sup>71</sup> 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 domeinopziener te Emmeoord 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. Bebosing en Beplanting dan de singels en erscheidingen 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.”<sup>72</sup>

Begin 1953 werd de werkwijze van de commissie enigszins vereenvoudigd. De leden besloten zich tijdens hun vergaderingen niet meer te buigen over ieder boeren-erf, 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.<sup>73</sup>

Bos had vanaf het begin van Meijers' bezigheden in de polder vele hand- en spandiens-ten 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 “voorschands 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.<sup>74</sup>

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.<sup>75</sup>

De Heer A. J. Koesslag  
Hopweg 33 Ks  
p. K. K. K.

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

Onderwerp: erfstatuatie.

Hierbij zend ik U een tekening van de erfinsdeling 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 erfverhoudingen 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 verplantingsmateriaal (puin) van 7.3 m<sup>3</sup> beschikbaar worden gesteld voor de heft van de prijs, zijnde / 4.- per m<sup>3</sup>. Mocht U meer puin willen hebben dan deze hoeveelheid, dan kan dit eveneens worden geleverd, doch daarvoor is dan de volle prijs (/ 8.- per m<sup>3</sup>) verschuldigd.

De dikte van de puinlaag voor zwaar verkeer moet 20-25 cm zijn, die voor licht verkeer 15 cm, mits overal voldoende zand (1.40 cm) wordt aangebracht. Zand kunt U op een nader aan te wijzen zanddepot halen, na hiervoor vergoeding op het Domeinkantoor te Emmeloord verkregen te hebben.

Gearne verzoeken ik U tot 7 Juli a.s. of U op levering van bovengenoemde hoeveelheid puin / 4.- per m<sup>3</sup> prijs stelt en hoeveel puin extra moet worden geleverd / 8.- per m<sup>3</sup>. U kunt hiervoor gebruik maken van bijgaand formulier.

Tevens wordt U uitgenodigd om op Dinsdag/Vrijdag 11/14 Juli a.s. om 10.- uur op het Domeinkantoor te Emmeloord de erfinsdeling te komen bespreken, waarbij U eventuele wijzigingen kunt voorstellen. Tuinarchitect Meijers zal hiertoe advies geven over de aanleg van de stortuun.

VOOR DE DIRECTIE VAN DE WIERINGERMEER  
(Noordoostpolderwerken)

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

p.v. Hoofd Soc. Econ. Afd.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VERHOUDING.</b></p> <p><b>DICHTE BEPLANTING.</b></p> <p><b>RASTER.</b></p> <p><b>HAAG.</b></p> <p><b>RIOL.</b></p> <p><b>ELECTR. KABEL.</b></p> <p><b>TELEFOON KABEL.</b></p> <p><b>WATERLEIDING.</b></p> <p><b>DUIKER.</b></p> <p><b>OPM. ONDERSTREEPTE OPSTALLEN ZIJN GEBOUW DOOR DE PACHTER.</b></p> | <p><b>BLDEMENTUW.</b></p> <p><b>MOESTUIN.</b></p> <p><b>BOOM.</b></p> <p><b>VRUCHTBOOM.</b></p> <p><b>G. GIERMELDER.</b></p> <p><b>K. KIPPENHOK.</b></p> <p><b>S. SILD.</b></p> <p><b>BRANDKRAAN.</b></p> | <p><b>B. BOERDERIJ NO.</b></p> <p><b>W. WONING NO.</b></p> <p><b>T. TRANSFORMATOR NO.</b></p> <p><b>KB. KAPBERG.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**DIRECTIE VAN DE WIERINGERMEER**  
**NOORDOOSTPOLDERWERKEN**

**DOMINEEBEHVER VAN DE N.O. POLDER**

**BEDRIJF: K-51**

**VOORGESTELDE ERFINDELING**

**PACHTER: A. J. KOESLAG.**

**GELEGEN AAN DE HOPWEG**

|         |            |             |             |             |             |
|---------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| SCHAAL: | DAT. WIJZ. | DAT. 5-6-54 | GEC.        | ARCH. FORM. | STAMBOEKNO. |
| 1:1000  |            | GET. 5-6-54 | GET. 5-6-54 | A1          | 43375       |

De ontwerparbeid voor de erven van enkele staatsboerderijen<sup>76</sup> 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.<sup>77</sup> 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 erfinsdeling 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.<sup>78</sup>

## **Bijlage 2      Watertoets**

**datum** 10-11-2020  
**dossiercode** 20201110-37-24741

Geachte heer/mevrouw Christian,  
U heeft de digitale watertoets doorlopen op de website [www.dewatertoets.nl](http://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 met concept waterparagraaf*

Hierbij ontvangt u 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 beleidsthema's, streefbeelden en de belangrijkste bijbehorende uitgangspunten 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.

Dit document bestaat uit drie delen:

1. Uitnodiging tot vooroverleg met waterschap Zuiderzeeland
2. De concept waterparagraaf

De concept waterparagraaf is zo opgesteld dat u de tekst eenvoudig kunt gebruiken als basistekst voor uw waterparagraaf, waarbij deze op bepaalde punten nog aangevuld moet worden met een concrete toelichting voor de specifieke ontwikkeling.

3. Aanvullende informatie en ontwerprichtlijnen

Na de concept waterparagraaf volgt een onderdeel met overige relevante informatie, randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen. De informatie in het laatste deel is niet relevant voor de ruimtelijke procedure. De ontwerprichtlijnen geven nadere informatie waar u bij de verdere uitwerking (o.a. civieltechnisch) rekening mee moet houden. Ook kan het zijn dat meld- en/of vergunningplichten bestaan voor de ontwikkeling inzake de wateraspecten. Dit helpt u om meldingen en/of aanvragen in te dienen die meteen in behandeling genomen kunnen worden.

Team Waterprocedures  
Waterschap Zuiderzeeland  
Lindelaan 20  
Postbus 229  
8200 AE Lelystad  
(06) 1132 4178  
(0320) 274 911  
[watertoets@zuiderzeeland.nl](mailto:watertoets@zuiderzeeland.nl)

---

## **Deel 1:** **Vooroverleg wateradvies met waterschap Zuiderzeeland**

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. Wanneer het ruimtelijk plan officieel in procedure wordt gebracht zal het bevoegd gezag (meestal de gemeente) het waterschap verzoeken om een wateradvies in het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening.

Het is mogelijk om, vooruitlopend op het ambtelijk vooroverleg, een verzoek bij het waterschap in te dienen voor een informeel wateradvies. Wij nodigen u van harte uit voor een overleg over uw plannen. Een verzoek voor een informeel wateradvies kunt u indienen via [watertoets@zuiderzeeland.nl](mailto:watertoets@zuiderzeeland.nl). Sluit bij dit verzoek een concept ruimtelijk plan met waterparagraaf en overige noodzakelijke informatie bij. U kunt ook telefonisch contact opnemen om informatie in te winnen of een afspraak te maken.

In een aantal specifieke situaties verzoeken wij u om zeker contact op te nemen met het waterschap. Bij deze situaties kan gedacht worden aan grote waterbelangen, ingrepen in het watersysteem (bijvoorbeeld plaatsing kunstwerken), onvoldoende drooglegging of slechte kwelkwaliteit. Hieronder worden de situaties die van toepassing zijn in uw plangebied benoemd. Mocht u niet zeker zijn of een vooroverleg met het waterschap noodzakelijk is dan adviseren wij u om contact op te nemen.

### **Thema Voldoende Water**

Bij plannen waarbij meer dan 250.000 m<sup>2</sup>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. Als 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. Bij een nieuwe ontwikkeling die gelegen is in een natuurgebied en waarbij meer dan 2.500 m<sup>2</sup> 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.

## Thema Schoon Water

Bij het ontwerp van een nieuw watersysteem moet rekening gehouden worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit. Het waterschap wil graag vroegtijdig betrokken worden voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem. In het geval huishoudelijk of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande vuilwaterrioolstelsel denken wij graag met u mee over de verwerking van dit afvalwater.

U wordt vriendelijk verzocht contact op te nemen met het waterschap via e-mail [watertoets@zuiderzeeland.nl](mailto:watertoets@zuiderzeeland.nl) om de aanpak te bespreken.

---

## Deel 2:

### Concept waterparagraaf normale procedure

*<De concept waterparagraaf is zo opgesteld dat u de tekst eenvoudig kunt gebruiken als basistekst voor uw waterparagraaf, waarbij deze op bepaalde punten nog aangevuld moet worden met een concrete toelichting voor de specifieke ontwikkeling.>*

## 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 zijnde 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 waterschapsbelang, 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 waterschapsbelang 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.

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.

## Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

### KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport *Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw* (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren
- schoonhouden, scheiden en zuiveren

### Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De

voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Nederland voldoet met dit plan aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS), het plan geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland*

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050), doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap (waterveiligheid, schoon water, voldoende water) en het thema *water en ruimte*. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en om nieuwe ontwikkelingen.

### **Thema Veiligheid**

Het plangebied ligt niet buitendijks.

Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een overige waterkering.

Op basis van dit aspect zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

### **Thema Voldoende Water**

#### Wateroverlast

#### *Streefbeeld*

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

Het verhard 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. Met de planontwikkeling wordt netto geen verhard oppervlak in stedelijk gebied toegevoegd of is de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m<sup>2</sup> en daarmee is geen compensatie noodzakelijk.

#### *Randvoorwaarde(n) wateroverlast*

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 1900 m<sup>2</sup> toe. Als deze toename groter of gelijk is aan 2.500 m<sup>2</sup> 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 4,5% van de netto toename aan verharding\* als open water moet worden gecompenseerd.

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. 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.

<\* Als 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.>

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen worden bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden. Als dit niet mogelijk is, wordt dichtbij het projectgebied compensatie gezocht. 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.

#### 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*

#### 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.

#### **Thema Schoon Water**

##### 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) 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). 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.

#### 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'.

##### *Randvoorwaarde(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 hemelwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Als hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Aan lozingen in oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen kunnen worden verboden door het waterschap.

#### Goed omgaan met afvalwater

##### *Streefbeeld*

Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

##### *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 geloosd, zonodig voorafgegaan door een lokale zuivering. Bij nieuwbouwgebieden (bijvoorbeeld woonwijk, industrieterrein) is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioelstelsel een voorwaarde.



Voor bestaand gebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van niet-vervuild verhard oppervlak van het rioolstelsel. Het ombouwen van bestaande gemengde rioolstelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

---

### Deel 3:

#### Aanvullende informatie, randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

In dit deel van de uitgangspuntennotitie vindt u relevante aanvullende informatie, randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen. Deze zijn niet relevant voor de ruimtelijke procedure. Het kan zijn dat meld- en/of vergunningplichten bestaan voor de ontwikkeling inzake de waterspecten. De randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen geven nadere informatie waar u bij de verdere uitwerking (o.a. civieltechnisch) rekening mee moet houden. Dit helpt u om meldingen en/of aanvragen in te dienen die meteen in behandeling genomen kunnen worden.

#### Thema Voldoende Water

##### Wateroverlast

Het verhard 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.

Als (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).

Het plangebied is gelegen in een gebied met een substantieel risico op opbarsten van de grond bij 100 cm ontgraving. Voordat u overgaat tot het ontgraven van de grond adviseren we om gericht onderzoek te doen naar het opbarst risico ter plaatse. Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op instabiliteit van de bodem of ongewenste kwel of inzijging. In bepaalde situaties kan van deze lijn worden afgeweken. Bijvoorbeeld als het kwelwater van goede kwaliteit benut kan worden.

##### Anticiperen op watertekort

##### *Ontwerprichtlijnen grondwateronttrekkingen*

Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland zijn samen verantwoordelijk voor de regulering van grondwateronttrekkingen ten behoeve van een goed beheer van het grondwater. De provincie is verantwoordelijk voor onttrekkingen en infiltraties ten behoeve van warmte-koude-opslag, openbare drinkwaterwinning en voor industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Het waterschap is verantwoordelijk voor de overige grondwateronttrekkingen. Deze grondwateronttrekkingen moeten gemeld worden bij het waterschap. In de Keur van Waterschap Zuiderzeeland zijn de criteria opgenomen waarmee wordt bepaald of een aanvraag voor een grondwateronttrekking als melding of vergunning wordt afgehandeld. Voor een melding gelden algemene regels en kan maatwerk worden gesteld, voor een vergunning is een individuele beoordeling van de onttrekking noodzakelijk. Het waterschap kijkt onder andere naar effecten van de onttrekking op verontreinigingen in de omgeving, verzakking, bodemdaling of gevolgen voor de natuur.

Als ten behoeve van de planontwikkeling een bronnering nodig is waarbij het grondwater wordt weggepompt voor een bodemsanering of om werkzaamheden in de bodem onder de grondwaterstand te kunnen uitvoeren dan moet dit gemeld worden en in bepaalde gevallen is een vergunning nodig. Hiervoor kunt u zich wenden tot het team Waterprocedures van Waterschap Zuiderzeeland ([waterprocedures@zuiderzeeland.nl](mailto:waterprocedures@zuiderzeeland.nl)) of via het Omgevingsloket ([www.olo.nl](http://www.olo.nl)) een aanvraag indienen.

In het plan wordt geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Als bij deze planontwikkeling permanent grondwater zal worden onttrokken ten behoeve van bijvoorbeeld beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen is hiervoor een melding of vergunning nodig. Deze kunt u aanvragen bij het waterschap of via het omgevingsloket.

#### Thema Schoon Water

##### Goede structuurdiversiteit en oppervlaktewaterkwaliteit

##### *Ontwerprichtlijnen nieuw oppervlaktewater*

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 worden binnen hetzelfde waterlichaam die trajecten gekozen 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.

Het verdient de voorkeur om bomen niet direct langs de oever te planten om bladinvall en schaduwwerking te voorkomen. Als 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.

### Goed omgaan met afvalwater

<In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via een (bestaand) vuilwaterrioolstelsel wordt u vriendelijk verzocht contact op te nemen met het waterschap team Waterprocedures ([waterprocedures@zuiderzeeland.nl](mailto:waterprocedures@zuiderzeeland.nl))>.

De volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater wordt 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;
6. Lokale zuivering.

### Randvoorwaarde(n)

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. Schoon hemelwater wordt niet afgevoerd naar een centrale rioolwaterzuivering.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

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

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Als een compensatieopgave bestaat voor 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 erfgrans, 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 een (bestaand) openbaar vuilwaterrioolstelsel wordt u vriendelijk verzocht contact op te nemen met het waterschap. Vul aan: vermeld hier het resultaat van het vooroverleg met het waterschap>.>

---

### **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](http://www.dewatertoets.nl)**

## **Bijlage 3      Wateradvies**

DATUM  
13 november 2020

BEHANDELD DOOR  
I. Gorlee

DIRECT NUMMER  
06-46 91 99 07



Gemeente Noordoostpolder  
dhr. R. van Dalfsen  
Postbus 155  
8300 AD EMMELOORD

**ONDERWERP**

wateradvies  
vooroverleg  
bestemmingsplan  
Uiterdijkenweg 30 en  
32 te Luttelgeest

**ONS ZAAKNUMMER**

WPAD-00333

**REGISTRATIENUMMER**

WPAD-1521239005-15

**BIJLAGEN**

2

**UW BRIEF VAN**

8 oktober 2020

**UW KENMERK**

-

**VERZONDEN**

Geachte heer Van Dalfsen,

Op 8 oktober 2020 ontvingen wij uw verzoek om advies in het kader van vooroverleg. U wilt advies over het bestemmingsplan voor wijziging van de bestemming aan de Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de watertoets.

**Algemeen**

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe maatschappelijke invulling ten behoeve van (kinder)opvang van een voormalig agrarische bedrijfsperceel mogelijk. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsvoering op het perceel aan de Uiterdijkenweg 32 bestaande uit een kleinschalige kinderopvang, zorgboerderij en buitenschoolse opvang uit te breiden. Om deze uitbreidingsontwikkelingen mogelijk te maken worden de activiteiten op het naastgelegen perceel aan de Uiterdijkenweg 30, een melkveehouderij, beperkt. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing.

**Positief wateradvies na aanpassing**

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de wateraspecten gevolgen voor de waterhuishouding.

Wij vragen de initiatiefnemer onderstaande informatie toe te voegen in de waterparagraaf. Deze brief is dan een positief wateradvies.

Een deel van de gevraagde informatie staat in de bij dit advies bijgevoegde uitgangspuntennotitie (resultaat van de door ons uitgevoerde digitale watertoets).

**Algemeen**

In de waterparagraaf wordt het resultaat van de digitale watertoets (uitgevoerd op 6 mei 2020) genoemd: geen waterschapsbelang. Dit resultaat is niet correct.

- Informatie over de wettelijke watertoets en een (beknorte) weergave van de wet- en regelgeving en beleid voor water.
- Op basis van een nieuwe digitale watertoets en inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing voor de watertoets.

#### Voldoende water

Gesteld is dat geen compensatieopgave bestaat. Wij verwachten dat dit juist is. Op basis van de informatie heeft de uitbreiding wel een toename in verharding tot gevolg, naar schatting 1.900 m<sup>2</sup>.

- Streefbeeld van onderdeel 'wateroverlast' opnemen.
- De zin 'Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe.' vervangen door: een korte beschrijving van de fysieke wijzigingen en een kwantificering van de toename in verharding.
- Opnemen dat de netto toename in verharding kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Schoon water

- Relevant streefbeeld opnemen van onderdeel 'Goed omgaan met afvalwater'.
- Aangeven of (bekend is of) uitlogende (bouw)materialen worden toegepast.
- Opnemen dat in de nabijheid van de ontwikkeling momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig is.
- Opnemen: De uitbreiding heeft een toename van huishoudelijk en eventueel ander afvalwater tot gevolg. Vermeld daarbij dat de lozing in oppervlaktewater zal plaatsvinden en - indien al bekend - de wijze van behandeling van het extra afvalwater.  
*Toelichting:* Het huishoudelijke afvalwater van de huidige situatie wordt via een septic tank van 6 m<sup>3</sup> geloosd in de erfsloot. Mogelijk is deze IBA toereikend voor de toename in afvalwater. De wijziging in de lozingssituatie zal gemeld moeten worden, zoals in de waterparagraaf staat.

#### **Vervolg voor initiatiefnemer**

Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage bij deze brief.

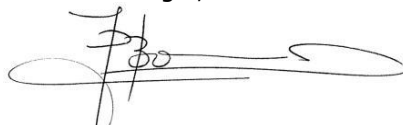
#### **Vragen**

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw I. Gorlee. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-00333. Het telefoonnummer is 06-46 91 99 07 en het e-mailadres is [watertoets@zuidazeeland.nl](mailto:watertoets@zuidazeeland.nl).

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,  
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies  
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,  
Advies en Regie,



mevrouw ing. J.P. Borneman.

## **Bijlage 4      Bodembeoordeling Omgevingsdienst Flevoland en Gooi & Vechtstreek**



**OMGEVINGSDIENST**  
FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

Boes + Kok B.V.  
De heer M. Kok  
Postbus 55  
8325 ZH VOLLENHOVE

**Verzenddatum**  
29-5-2019

**Bijlagen**  
-

**Kenmerk**  
Z2019-002716/D2019-124758

**Onderwerp**

Beoordelen bodemrapport, Uiterdijkenweg 32 in Luttelgeest

Geachte Kok,

Op 3 mei 2019 heeft u de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek om een beoordeling gevraagd in het kader van nog aan te vragen omgevingsvergunning. De beoordeling betreft een bodemonderzoek van Econsultancy B.V., Nader bodemonderzoek en nader onderzoek asbest in bodem en puin Uiterdijkenweg 32 te Luttelgeest, kenmerk 1224.015.1, datum 23 september 2016. Op 16 mei 2019 is het verzoek aangevuld met het bijbehorend verkennend bodemonderzoek van Econsultancy B.V., Uiterdijkenweg 32 te Luttelgeest, kenmerk 1224.015, datum 30 mei 2016.

**Conclusie**

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kinderdagverblijf ter plaatse van het woonhuis aan de Uiterdijkenweg 32 in Luttelgeest.

**Advies**

Op het terrein is een matige verontreiniging met olie aanwezig in de bovengrond ter plaatse van boring 14. Geadviseerd wordt om eerst de matige verontreiniging in de bovengrond te saneren. De omvang van de verontreiniging wordt op circa 2 m<sup>3</sup> geschat.

Voor zover bekend heeft er geen asbestinventarisatie plaatsgevonden in de schuur waar het kinderdagverblijf gerealiseerd wordt.

**Bodemkwaliteit**

- In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verhogingen met minerale olie aangetroffen,
- In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetroffen,
- In het grondwater zijn lichte verhogingen met barium aangetroffen
- Ter plaatse van voormalige brandstoftanks zijn geen verhogingen in de bodem aangetroffen,

- Ter plaatse van boring 14 is een matige verhoging met minerale olie en een lichte verhoging met zink aangetroffen,
- In de puin/grindverharding is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond.

De kwaliteit van de grond en het grondwater is voldoende inzichtelijk. De conclusies van de onderzoeken zijn correct weergegeven.

#### **Besluit bodemkwaliteit**

Kijkend naar het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit, mag de OFGV alleen bodemonderzoeken beoordelen van erkende bodemintermediairs. De bodemonderzoeken voldoen aan de eisen. Econsultancy B.V. is erkend voor de BRL-SIKB protocollen 2001, 2002 en 2018 en bezit daarvoor het certificaat EC-SIK-20263.

#### **Aanbevelingen**

Hoewel er een matige verontreiniging met minerale olie is aangetroffen vormt deze geen belemmering voor het realiseren van een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf wordt in de noordelijke schuur gerealiseerd die aan het woonhuis vastzit. De minerale olie verontreiniging is nabij de zuidelijke schuur aangetroffen. Gezien het toekomstige gevoelig gebruik van het perceel adviseer ik om de matige olie verontreiniging met een omvang van circa 2 m<sup>3</sup> te verwijderen.

Voor de werkzaamheden plaatsvinden dient een asbestinventarisatie van het gebouw te zijn uitgevoerd. Na de werkzaamheden kan de schuur in gebruik worden genomen als kinderdagverblijf.

#### **Hergebruik**

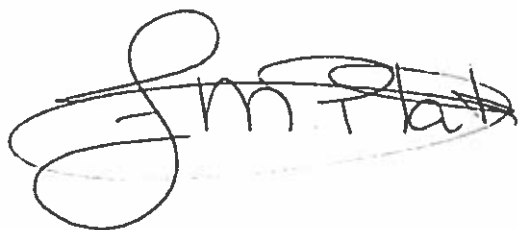
Aanbevolen wordt om bij toekomstige grondwerkzaamheden alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen in de grond. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de bijbehorende regeling. De eigenaar van de locatie waar de grond wordt toegepast of als deze wordt afgevoerd naar een grondbank kan verzoeken om aanvullend een partijkeuring uit te voeren.

#### **Vragen**

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met de heer J. Rosenkamp via telefoonnummer: 06 – 224 86 451 of e-mail: [j.rosenkamp@ofgv.nl](mailto:j.rosenkamp@ofgv.nl).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. M. Plat', with a large, stylized flourish on the left side.

F. M. Plat  
Waarnemend Directeur Omgevingsdienst Flevoland en Gooi & Vechtstreek



## **Bijlage 5      Geluidsonderzoek**

---

## MEMO

Van : R. Koster  
Project : Uiterdijkenweg 32, Luttelgeest  
Opdrachtgever : BOES + KOK B.V.

Datum : 7 mei 2020  
Aan :  
CC :

Betreft : geluidsbelasting wegverkeerslawaaï

---



### Inleiding

Op het perceel Uiterdijkenweg 30 te Luttelgeest is BSO De Zonnestraal gevestigd voor kinderopvang voor kinderen vanaf 10 weken tot en met 12 jaar. Daarnaast wordt de boerderij opengesteld als zorgboerderij voor kinderen in de leeftijd van 4 t/m 15 jaar. Het bedrijf is voornemens om in de toekomst te gaan groeien, waarbij er meer behoefte zal zijn aan extra groepsruimte, meer sport- en spelruimte binnen en een ruimte voor kinderen om zichzelf even terug te kunnen trekken. Daarnaast is het de ambitie om de zorgboerderij uit te breiden met het aanbieden van logeer plekken in het weekend. De uitbreiding wordt gerealiseerd op het perceel Uiterdijkenweg 32 in Er is sprake van in pandige verbouwingen in een bestaande agrarische gebouw/loods. Naast het pand staat een bestaande (agrarische) bedrijfswoning.

Het perceel heeft in de geldende beheersverordening (Landelijk Gebied) een agrarische bestemming, waarbinnen de gewenste maatschappelijke doeleinden niet zijn toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft in haar principebesluit van 2 april 2020 aangegeven aan de ontwikkeling te willen meewerken middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke (Wet geluidhinder) geluidzone van de Uiterdijkenweg. In het kader van een toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied/perceel. De uitgangspunten, berekeningen en resultaten zijn vastgelegd in voorliggend memo.

### Toetsingskader Wet geluidhinder

#### Wettelijke geluidzones langs wegen

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wgh geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh

| aantal rijstroken | breedte van de geluidzone [m] |                  |
|-------------------|-------------------------------|------------------|
|                   | buitenstedelijk gebied        | stedelijk gebied |
| 5 of meer         | 600                           | 350              |

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| 3 of 4 | 400 | 350 |
| 1 of 2 | 250 | 200 |

De breedte van de geluidzone wordt hierbij gemeten vanaf de as van de weg en is gelegen aan de buitenste rand van de weg.

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- *stedelijk gebied*: gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;
- *buitenstedelijk gebied*: gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;

### 30 km-wegen

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u of lager zijn op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

### Dosismaat $L_{den}$

De berekende geluidsniveaus wordt beoordeeld op basis van de Europese dosismaat  $L_{den}$  ( $L_{day-evening-night}$ ). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende geluidwaarde in  $L_{den}$  vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

### Aftrek op basis van artikel 110q Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden gelden inclusief de standaard aftrek op basis van artikel 110g van de Wgh. Dit artikel houdt in dat een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/u geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of hoger geldt de volgende aftrek:

- 4 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG 2012 57 dB bedraagt;
- 3 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG2012 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidbelasting.

De toegestane aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is op alle genoemde geluidbelastingen toegepast, tenzij anders vermeld.

### Wet geluidhinder en nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren

ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemmingen (binnen- of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidzone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidzone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied.

De Wet geluidhinder is van toepassing bij o.a. het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg. De bestaande (agrarische) bedrijfswoning is al aanwezig en hoeft niet te worden beoordeeld.

De uitbreiding omvat tevens opvang en logeerweekenden. Op basis van artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) valt de opvanglocatie als "ander geluidsgevoelige gebouw" aan te duiden en is de Wgh van toepassing.

De aanwijzing als "ander geluidsgevoelig gebouw" geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1, onder d Bgh. Als geluidgevoelige ruimte van bijvoorbeeld een kinderdagverblijf zijn aangewezen: onderzoeks-, behandelings-, recreatie- of conversatieruimte alsmede woon- en slaapruijnte.

Bij de bepaling van de geluidsbelasting wordt de waarde voor de avond- en nachtperiode buiten beschouwing gelaten, voor zover deze gebouwen in de betrokken periode niet als zodanig worden gebruikt. De geluidsbelasting  $L_{\text{night}}$  is niet van toepassing als het kinderdagverblijf in de nachtperiode niet overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Luttelgeest aan de Uiterdijkenweg in buitenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor de gezoneerde wegen betreft maximaal  $L_{\text{den}} = 48$  dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt  $L_{\text{den}} = 58$  dB (ander geluidsgevoelig gebouw binnen de zone van een weg, art. 3.2 Bgh).

## **Uitvoering berekeningen**

### Algemeen

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). Het overdrachtsmodel is opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu, versie 5.10 van dgmr-software.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hangt af van verschillende factoren. Voor een deel hebben deze factoren betrekking op verkeer en wegdek (brongegevens); voor een ander deel op de omgeving van de weg (geluidoverdracht, reflecties en afscherming).

### Verkeersintensiteiten en voertuigverdelingen

Voor wat betreft de verkeersgegevens is uitgegaan van de door de gemeente Noordoostpolder verstrekte gegevens waaruit blijkt dat de etmaalintensiteit in 2030 (10 jaar na plandatum) niet meer bedraagt dan 60 mvt/etmaal. In de berekeningen is uitgegaan van worst-case 100 mvt/etmaal. De rijsnelheid bedraagt 60 km/uur en de Uiterdijkenweg is voorzien van een standaard asfaltverharding. De ingevoerde wegen zijn gegeven in bijlage 1. Voor wat betreft de voertuig- en etmaalverdelingen is uitgegaan van standaard gegevens (zie bijlage 1).

### Akoestisch rekenmodel

Ten behoeve van het onderzoek is een akoestisch rekenmodel opgesteld, waarbij rekening is gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig van de PDOK-website en als GML-bestand geïmporteerd.

Voor het bodem-model zijn harde (wegen, water, etc.) en zachte (onverhard terrein) bodemgebieden van belang. De indeling van bodemgebieden is eveneens gebaseerd op PDOK-gegevens. Voor de niet gedefinieerde harde bodemgebieden ( $B_f = 0$ ) is uitgegaan van een 50 % absorberende bodem ( $B_f = 0,5$ ).

De ingevoerde wegen zijn geschematiseerd in rijlijnen die 0,75 m boven het wegdek liggen.

Ter plaatse van de gevels van de uitbreiding van de BSO/bestaande schuur zijn waarneempunten ingevoerd met een waarneemhoogte  $h_o = +1,5/+4,5/7,5$  m boven het lokale maaiveld.

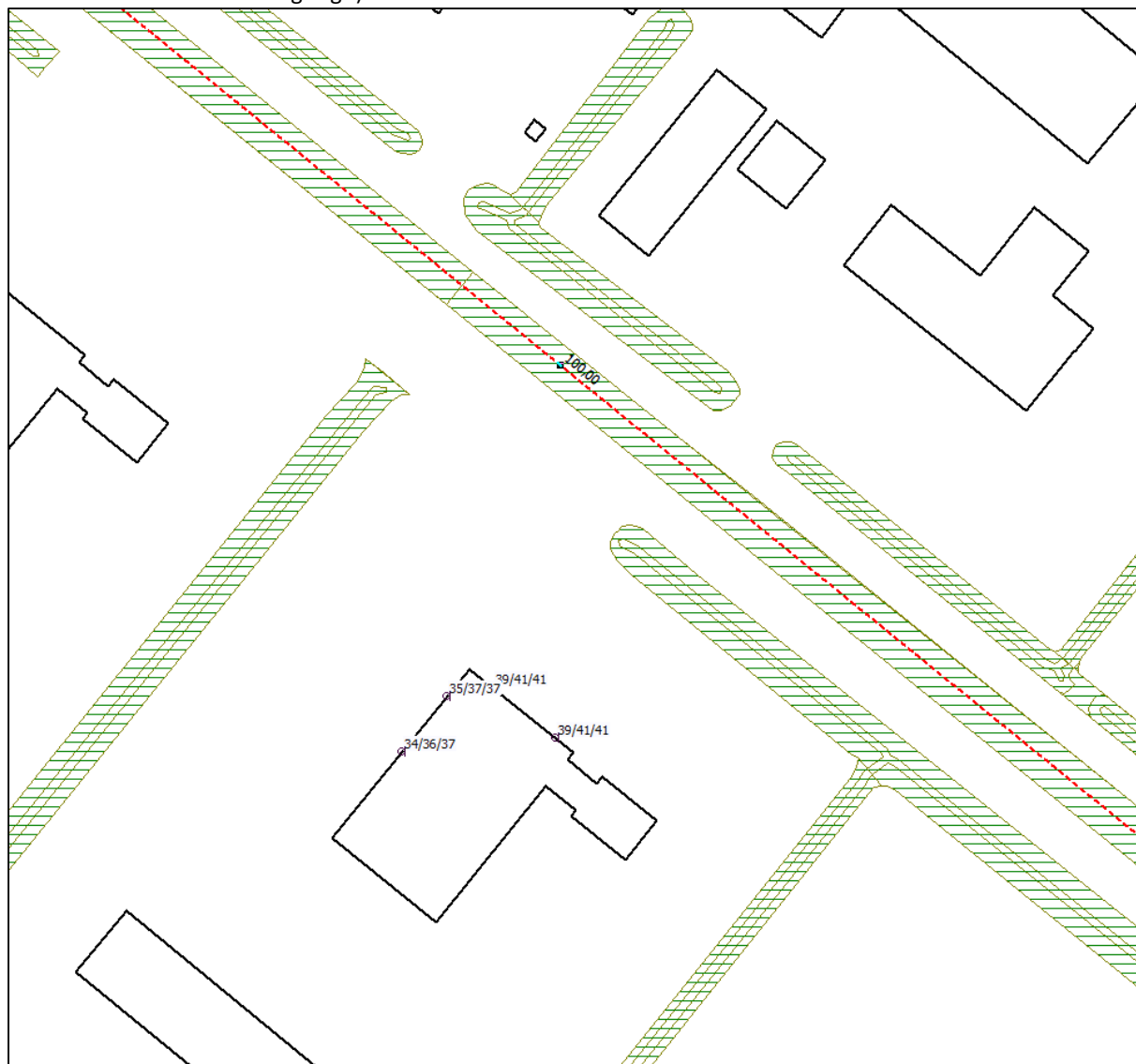
Het maximum aantal reflecties waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd bedraagt 1 reflectie en een sectorhoek van  $2^\circ$ , conform de aanbeveling van de projectgroep Vergelijkend Onderzoek Akoestische Bureaus (VOAB). In deze projectgroep VOAB zijn afspraken gemaakt om de onderlinge verschillen in rekenprogrammatuur te minimaliseren.

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van het rekenmodel en de relevante invoergegevens (wegen).

### Berekeningen en resultaten

Een overzicht van het akoestisch rekenmodel is gegeven in figuur 1. In figuur 1 zijn tevens de berekeningsresultaten opgenomen van de geluidbelasting vanwege de Uiterdijkenweg op waarnemhoogten  $h_o = +1,5 \text{ m}/+4,5 \text{ m}/+7,5 \text{ m}$ .

Figuur 1: overzicht akoestisch rekenmodel en de berekende geluidbelasting vanwege de Uiterdijkenweg op de uitbreiding van de BSO/bestaande schuur (exclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh)



### **Toetsing en conclusie**

Uit figuur 1 blijkt dat de berekende geluidbelasting op de uitbreiding van de BSO aan de Uiterdijkenweg 32 niet meer bedraagt dan  $L_{den} = 41 \text{ dB}$  exclusief aftrek van 5 dB op basis van artikel 110g Wgh. Dit betekent dat ter plaatse van de in de bestaande schuur te realiseren geluidsgevoelige functie, in de vorm van een kinderdagverblijf, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aspect wegverkeerslawaai is derhalve geen belemmering. Een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk.

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

| Naam | Omschr.        | X-1       | Y-1       | H-1  | H-n  | M-1  | M-n  | Hbron | Wegdek           |
|------|----------------|-----------|-----------|------|------|------|------|-------|------------------|
| 1    | Uiterdijkenweg | 188606,11 | 530665,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,75  | Referentiewegdek |

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

| Naam | V(MR(D)) | V(LV(D)) | V(MV(D)) | V(ZV(D)) | Totaal aantal | %Int(D) | %Int(A) | %Int(N) | %Int(P4) | %MR(D) | %MR(A) |
|------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|
| 1    | --       | 60       | 60       | 60       | 100,00        | 7,00    | 2,60    | 0,70    | --       | --     | --     |



Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

| Naam | %MR(N) | %MR(P4) | %LV(D) | %LV(A) | %LV(N) | %LV(P4) | %MV(D) | %MV(A) | %MV(N) | %MV(P4) | %ZV(D) | %ZV(A) | %ZV(N) |
|------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 1    | --     | --      | 91,44  | 91,44  | 91,44  | --      | 6,74   | 6,74   | 6,74   | --      | 1,82   | 1,82   | 1,82   |

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

| Naam | %ZV(P4) | MR(D) | MR(A) | MR(N) | MR(P4) | LV(D) | LV(A) | LV(N) | LV(P4) | MV(D) | MV(A) | MV(N) |
|------|---------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 1    | --      | --    | --    | --    | --     | 6,40  | 2,38  | 0,64  | --     | 0,47  | 0,18  | 0,05  |

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

| Naam | MV(P4) | ZV(D) | ZV(A) | ZV(N) | ZV(P4) | Wegdek |
|------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 1    | --     | 0,13  | 0,05  | 0,01  | --     | W0     |

## **Bijlage 6      Overlegreactie provincie**

Geachte .....,

Op 8 oktober 2020 hebben wij in het kader van het vooroverleg van u ontvangen het conceptbestemmingsplan “Uiterdijkenweg 30 en 32 Luttelgeest” ontvangen.

Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

.....

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling

Afdeling Strategie en Beleid

Provincie Flevoland

T 0320-....

M 06-....

E ....

W [www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl)



PROVINCIE FLEVOLAND



## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00671-ON01 van de gemeente Noordoostpolder

#### **1.2 bestemmingsplan:**

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

#### **1.3 aanduiding:**

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

#### **1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **1.6 arbeidsmigranten**

arbeidskrachten uit binnen- en buitenland die gedurende een bepaalde periode werkzaam zijn op een bedrijf;

#### **1.7 agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

#### **1.8 bebouwing:**

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

#### **1.9 bebouwingspercentage:**

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

#### **1.10 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;

#### **1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.13 bijbehorend bouwwerk:**

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



**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 detailhandel:**

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

**1.21 gebouw:**

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

**1.22 gebruiksgerichte paardenhouderij**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.23 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden in de omgeving van het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven; bij toepassing van de regels wordt hieronder niet begrepen een boomkwekerijbedrijf, een glastuinbouwbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij en een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;

**1.24 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;

**1.25 maaiveld:**

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

**1.26 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve voorzieningen met inbegrip van kinderopvang, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.27 nutsvoorzieningen:**

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

**1.28 omgevingsvergunning:**

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

**1.29 prostitutie:**

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

**1.30 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;

**1.31 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;

**1.32 woning:**

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

**1.33 zorgboerderij**

het bieden van mogelijkheid tot sociaal-medische opvang aan personen als hoofdtak waarbij de dagopvang en nachtverblijf, gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

## **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

1. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. agrarische bedrijvigheid;
    - in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitgesloten veehouderij', is een veehouderij niet toegestaan, waaronder inbegrepen de opslag van mest en andere aan een veehouderij gerelateerde activiteiten;
  - c. instandhouding van de openheid van het landschap;
  - d. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon;
  - e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot;
  - f. extensieve openluchtrecreatie, zoals kavelpaden, en
  - g. sloten en andere watergangen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de onder lid 3.1 genoemde functies. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing zijn begrepen, ten hoogste één woning zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen.

##### 3.2.2 Voorwaarde voor het bouwen

##### 3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen binnen het bouwvlak tot het hart van de erfsloot mag niet minder dan 12 meter bedragen;
- c. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 25 meter vanaf de aan de weg zijde gelegen grens van het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak;
- d. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 meter en niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag gedragen;
- h. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde bedrijfswoning behorende

- vergunningsplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- j. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
  - k. de gezamenlijke bedrijfsoppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij mag binnen elk bouwvlak niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
  - l. de oppervlakte van kassen als bedoeld in lid 3.2.1 mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - m. voor zover niet anders in dit lid is bepaald, mogen de goothoogte en bouwhoogte, inhoud, dakhelling en oppervlakte van niet meer of minder bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

| <b>Bouwwerken</b>                                      | <b>max. goothoogte</b> | <b>max. hoogte</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| bedrijfsgebouwen                                       | 8,5 m                  | 11 m               |
| kassen                                                 | 6 m                    | 10 m               |
| bijhorende bouwwerken                                  | 3,5 m                  | 6 m                |
| bouwwerken voor mestopslag                             | -                      | 6 m                |
| silo's                                                 | -                      | 20 m               |
| erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn | -                      | 1 m                |
| overige erf- en terreinafscheidingen                   | -                      | 2 m                |
| overige ander bouwwerken, geen gebouw zijnde           | -                      | 4 m                |
| overige andere bouwwerken, buiten bebouwingsvlak       | -                      | 1,5 m              |

#### 3.2.4 Toegestane bebouwing buiten het bouwvlak

Op de grond als bedoel in lid 3.1 mogen andere bouwwerken, hieronder niet begrepen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's, spoel- en waterbassins en andere silo's en boogkassen, buiten het bouwvlak gebouwd worden.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 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 m<sup>2</sup> 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 de Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

### *3.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden voor permanente bollenteelt.

## **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *3.4.1 Afwijking kamperen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1, 3.2.1 en 3.2.4 ten behoeve van het:

- a. binnen het bouwvlak waar sprake is van een hoofdactiviteit agrarisch, gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober; en
- b. uitsluitend binnen het bouwvlak bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goothoogte en hoogte van 3 meter respectievelijk 5 meter en een inhoud van 50 m<sup>3</sup>.

mits: is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afscherpende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 meter mag bedragen.

### *3.4.2 Afwijking 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. et bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximale 100 m<sup>2</sup>;
- b. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis, een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximale 100 m<sup>2</sup>;
- c. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
- d. opslag en stalling van caravans, campers en boten, etc.;
- e. kunstnijverheid, ateliers en musea;
- f. (kinder-)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximale 100 m<sup>2</sup>; en
- g. detailhandel gerelateerd aan het onder c en f genoemde ander gebruik tot een een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Bij het afwijken dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de nevenactiviteit(en) mag op ten hoogste 20% van het erf plaatsvinden met een maximum oppervlakte van 2000 m<sup>2</sup>;
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 open lucht plaatsvinden; en
6. het andere gebruik dient qua aarde en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

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

#### *3.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

| Gronden met de bestemming | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
|---------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Agrarisch                 | + | + | + | + | + | + | + | + | * |

\* = omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.

+ = activiteit is zonder meer toegestaan.

- = activiteit is zonder meer uitgesloten.

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen anders dan ten behoeve van in- en uitritten,
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, en het ophogen en egaliseren van gronden,
- aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen,
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een bouwvergunning is vereist,
- diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer – omploegen,
- vellen en rooien van houtopstanden,
- dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen,
- bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande houtige gewassen en boswallen, waaronder begrepen het kweken en telen van (laan)bomen, met uitzondering van erfsingel, wegbeplanting en laagblijvende houtige gewassen,
- het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting. Voorts geldt dat werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden niet onevenredig wordt aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden of functies niet onevenredig wordt verkleind.

#### *3.5.2 Uitzonderingen plicht tot omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden*

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken van en werkzaamheden:

- in het kader van het normale beheer en het onderhoud;
- op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- waarvoor een monumentenvergunning is vereist inzake de Monumentenwet 1988;
- mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet;
- Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het

bestemmingsplan Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest

bestemmingsplan;

- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



## **Artikel 4    Maatschappelijk - Opvang**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Opvang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van een zorgboerderij, een kinderopvang en buitenschoolse opvang;
- b. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen
- d. andere bouwwerken
- e. andere werken
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen en -partijen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen
- j. tuinen, erven en terreinen.

### **4.2    Bouwregels**

#### *4.2.1    Toegestane bebouwing*

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde functies. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

#### *4.2.2    Bouwen*

Voor het bouwen van bebouwing zoals bedoeld in lid 4.1 gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 30% bedragen;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen;
- g. per aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan één bedrijfswoning gebouwd worden;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- i. de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd worden;
- j. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat die mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
- k. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, verminderd met 20%;
- l. de goothoogte en bouwhoogte van overige gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan zoals hierna is aangegeven:

| Bouwwerken                                                                     | max. goothoogte | max. bouwhoogte |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen en recreatieve ruimten | 8,5 m           | 11 m            |
| erf- en terreinafscheidingen                                                   |                 | 2 m             |
| overige andere bouwwerken                                                      |                 | 4 m             |
| kunstobjecten                                                                  |                 | 5 m             |

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. het huisvesten van arbeidsmigranten;
- c. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- d. het gebruik van de gronden voor een asielzoekerscentrum.

#### 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingstekening met bijbehorend beplantingsplan ter plaatse van de bestemming 'Groen - Erfsingel'.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

#### *5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen*

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

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

#### *5.2.3 Advies*

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

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

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

#### *5.3.1 Verbod*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
- b. het graven van watergangen;
- c. het graven van sleuven breder dan 50 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en

- funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- d. het permanent verlagen van het waterpeil.

### 5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

### 5.3.3 Afwegingskader

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

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

### 5.3.4 Advies

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

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Gebruik**

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient te allen tijde plaats te vinden binnen het betreffende bestemmingsvlak.

### **7.2 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. als standplaats;
- c. als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, 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;
- f. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- g. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. voor het ophogen van gronden buiten het erf ten behoeve van permanente bollenteelt.

Een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden of het gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.

### **7.3 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 8    Algemene afwijkingsregels**

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de regels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

## **Artikel 9 Parkeerregels**

### **9.1 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid bij, op of onder het gebouw dan wel bij, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort worden gerealiseerd.
- b. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a, dienen na realisering in stand te worden gehouden voor het gebruik waar de betreffende voorzieningen voor nodig zijn.

### **9.2 Voldoende laad- en losruimte**

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die ruimte. Deze bepaling geldt niet:

- a. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

### **9.3 Beleidsregels**

Bij verlenen omgevingsvergunning voor de in lid 9.1 sub a genoemde gronden, past het bevoegd gezag de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen' toe met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

### **9.4 Afwijken**

Afwijken parkeergelegenheid

#### *9.4.1 Afwijken parkeergelegenheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub a overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in lid 9.3

#### *9.4.2 Afwijken laad- en losruimte*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losruimte wordt voorzien indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

### **9.5 Nadere eis**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van parkeergelegenheid en laad- en losruimte, als dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.



## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

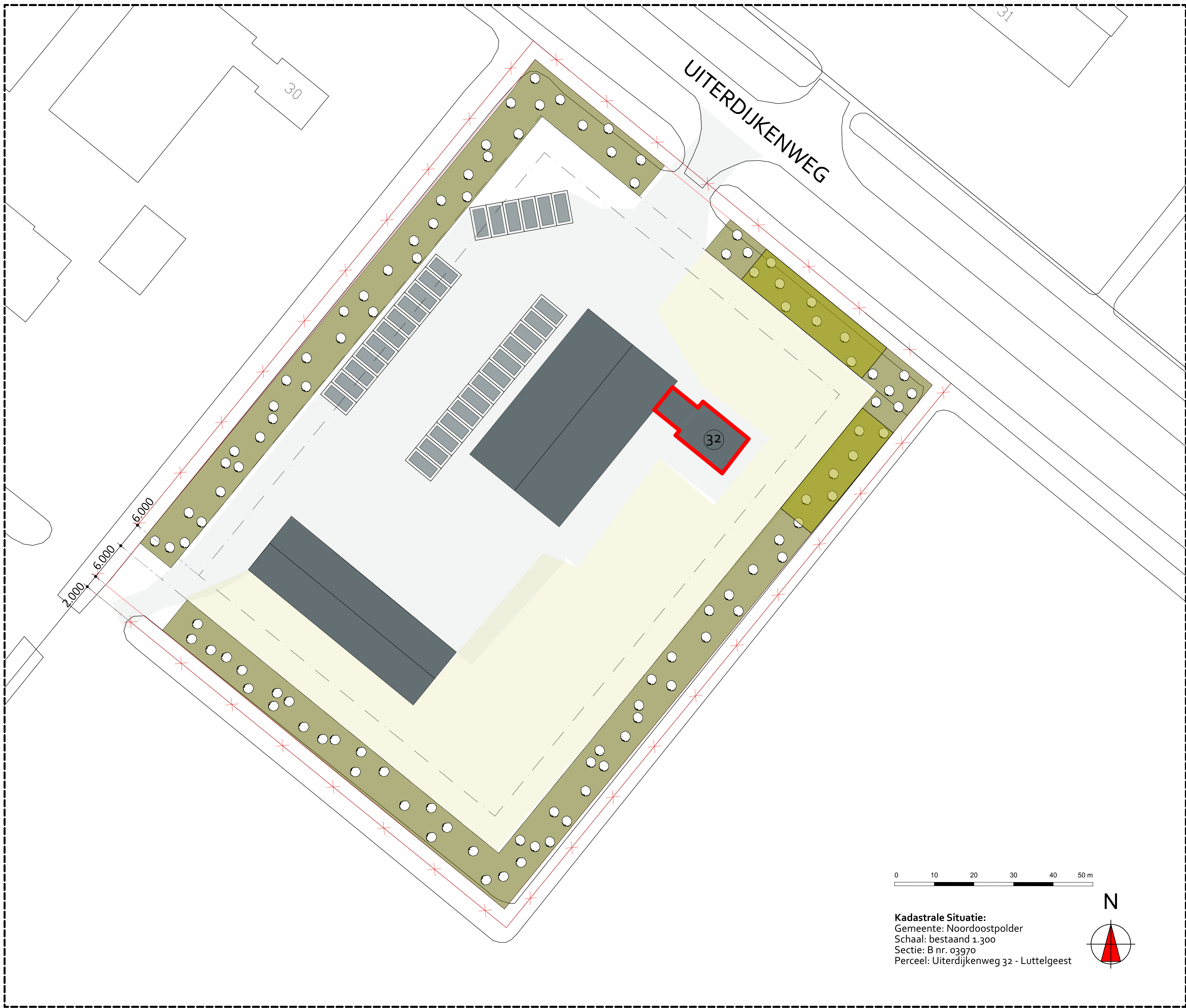
**Regels van het  
bestemmingsplan "Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest  
van de gemeente Noordoostpolder.**

Behorend bij besluit van ....

## **Bijlage bij de regels**

## **Bijlage 1      Beplantingsplan**

INRICHTING- BEPLANTINGSPLAN



LEGENDA

Renvooi:

- = huidige verharding
- = huidige bouwning
- = huidige sloten handhaven
- = Erfsingel herstellen en in stand houden conform erinrichtingstekening met bijbehorend beplantingsplan.
- = contour inpandige bedrijfswoning
- = kadastrale grens
- = Hoogopgaande beplanting in stand houden als bestaand, onderbegroeiing herstellen conform beplan v P ' > o v Bij vervanging herstellen conform beplan v P ' > o v
- = Mogelijkheid venster in erfsingel door weglaten onderbegroeiing

Beplantingsplan:

| 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%                       | haaibeuk        | 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         | Prunus 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 catharticus | 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.

ERFINRICHTINGSPLAN  
UITERDIJKENWEG 32 - LUTTELGEEST

ALLE MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN

Boes + Kok

CONCEPT - BESTEMMINGSPLAN

TER EERSTE BEOORDELING

BOES + KOK B.V. ONTWERPERS, INGENIEURS & ADVISEURS  
Bouwplannen? Het begint op papier.®

Project:  
Transformatie perceel Uiterdijkenweg 32 - Luttelgeest

Onderdeel:  
Erfinrichting- & beplantingsplan Bestemmingsplan

Opdrachtgever:  
De Zonnestraal  
Uiterdijkenweg 30  
8315 PR, Luttelgeest

Lokatie:  
Uiterdijkenweg 32  
8315 PR, Luttelgeest

Status:  
Voorstel

Fase:  
Bestemmingsplan

BOES + KOK B.V.  
boes-kok.nl | devergunningmanagers.nl

Tekenaar:  
D. Boes

Email:  
d.boes@boes-kok.nl

Werknummer:  
A20-008

Bladnummer:  
T-01

Schaal:  
1:500, 1:300

Formaat:  
A3

Datum:  
31-09-2020

Wijzigingen:  
A | D |  
B | E |  
C | F |

De op deze tekening aangegeven afmetingen gelden voor de bestaande situatie en de tekening is gebaseerd op de kadastrale situatie. Het is de opdrachtgever's verantwoordelijkheid om de juistheid van de gegevens te garanderen. De tekening is uitsluitend bedoeld ter informatie en kan afwijken van de werkelijkheid. De tekening is niet te gebruiken voor andere doeleinden. De tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het kopiëren, verspreiden of anderszins openbaar maken van de tekening is strafbaar. De tekening is eigendom van Boes + Kok B.V. en mag niet worden verspreid of anderszins openbaar gemaakt. De tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het kopiëren, verspreiden of anderszins openbaar maken van de tekening is strafbaar. De tekening is eigendom van Boes + Kok B.V. en mag niet worden verspreid of anderszins openbaar gemaakt.

vormgeving / planologie / bouwtechniek / omgevingsvergunning / advies ruimtelijke ordening

Postadres: Postbus 55, 8325 ZH, Vollenhove

Tel: 0527 - 769 126

@boeskokbv

Website: www.boes-kok.nl

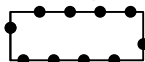
E-mail: info@boes-kok.nl



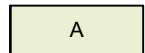


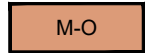


## Plangebied

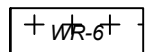
 Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest

## Enkelbestemmingen

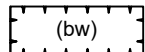
 A Agrarisch

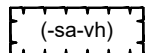
 M-O Maatschappelijk-Opvang

## Dubbelbestemmingen

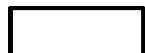
 WR-6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde WA-6

## Functieaanduidingen

 (bw) bedrijfswoning

 (-sa-vh) specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij

## Bouwvlakken

 bouwvlak

## Noordoostpolder

Landelijk gebied, Uiterdijkenweg 30 en 32 te Luttelgeest



## bestemmingsplan

|          |                            |             |            |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project  | 20200662                   |             |            |
| formaat  | A3                         | vastgesteld |            |
| schaal   | 1:1000                     | ontwerp     |            |
| kaart    | 1/1                        | voorontwerp |            |
| getekend | P. Fijneman                | concept     | 25-09-2020 |
| idn      | NL.IMRO.0171.20200662-CO01 |             |            |

**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

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