

Artikel X Ontwikkelregels

x.1. Ontwikkefuncties

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelregels' mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:

- a. wonen;
- b. commerciële voorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. verblijfsrecreatie;
- e. extensieve recreatie;
- f. stadslandbouw;
- g. groenvoorzieningen;
- h. natuur;
- i. wegen en straten;
- j. paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- m. nuts- en energievoorzieningen;
- n. combinaties van de hierboven genoemde functies.

x.2. Noorderwold

Voor de gronden gelden de volgende regels:

- a. de kavels worden uitsluitend ingericht als landschapskavels
- b. de landschapskavels hebben een minimale breedte van 150 meter.

x.3. Kavelsamenstelling

Per kavel geldt dat de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden:

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0

x.3.1 Gezamenlijke percentages

Ten behoeve van een effectieve samenstelling van de kavel gelden de volgende regels:

- a. het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9,0% bij standaardkavels, 3,0 % bij landbouwkavels en 3,8% bij landschapkavels;
- b. bij landschapkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6%.

x.3.2 Afwijken maximaal percentage verharding / infra

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid x.3. en x.3.1. b. c. en d. voor een hoger percentage verharding / infra, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe voort komt uit artikel x.3. onder d. in het geval er aan 2 of meer kanten van het kavel ontsluiting noodzakelijk is van aansluitende kavels;
- b. de in artikel x.3. genoemde minimale percentages in stand worden gehouden.

x.3.3 Uitrust samenstelling

Van het bepaalde in x.3. kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.

x.4. Kavelindeling

Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:

- a. het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
- b. alle buitenranden van de kavel worden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van 2 meter;
- c. het roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;
- d. ten minste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;
- e. de verharding / infra sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
- f. het voorgeschreven percentage 'Water' wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging;
- g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing;
- h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding / infra.

x.5 Tijdelijk afwijken

Gronden die in de omgevingsvergunning zijn aangewezen voor 'Verharding / infra' mogen, zolang er nog geen aansluitende kavels zijn die ontsluiting behoeven, tijdelijk worden ingericht met 'Groen - natuur', 'Groen - verspreid', 'Water' en / of 'stadslandbouw'.

x.6 Floor area ratio

Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum floor area ratio 0,5.

x.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij standaard kavels afwijken van het bepaalde in x.6. en een maximum floor area ratio van 1,0 worden toegestaan, als:

- a. de extra oppervlakte 1:1 wordt gecompenseerd op een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven floor area ratio, en;
- b. het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een verdubbeling van de bijdrage aan de ontwikkeling van 'Groen - verspreid' op de kavel (14% in plaats van 7%);
- c. de samengestelde kavel voldoet aan de overige in x.3. voorgeschreven samenstelling.

x.7 Specifieke gebruiksregels

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

- a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
- b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
- c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² per kavel;
- d. kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² per kavel;
- e. intensieve veehouderij;
- f. pelsdierfokkerij;
- g. het bieden van gokgelegenheid;
- h. seksinrichtingen;
- i. motorclubs;
- j. coffeeshops;
- k. belwinkels.

x.8 Bouwregels

x.8.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.

x.8.2 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, het roodkavel wordt verstaan.

x.8.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen buiten het roodkavel geldt dat;
 1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1.2 meter;
 2. deze voor ten minste 90% transparant zijn, en;
 3. deze onderdeel uitmaken van een natuurlijke erfafscheiding.
- b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:
 1. deze worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter.
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel;
- e. in afwijking van het bepaalde in x.8.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen;
- f. in afwijking van het bepaalde in x.8.3 onder d. kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van stadslandbouw buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het kavel.

x.9 Milieu- en omgevingsfactoren

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven normen voor milieu- en omgevingsfactoren. Indien het initiatief niet voldoet aan een of meer van de genoemde normen, dan wel kan voldoen aan de in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom en genoemde voorwaarden voor die milieu- of omgevingsfactor, past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

x.10 Archeologie

x.10.1 Bescherming archeologische waarden

Bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan hieraan is voldaan wordt de 'beslisboom archeologie' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in x.101 indien en voorzover de in x.10.1 genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten

zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden en een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning;

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

x.11 Bedrijven en milieuzonering

x.11.1 Voldoende afstand

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt dat voldoende afstand in acht wordt genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels. Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in x.11.1 en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als:

- a. hiertoe een gezamenlijke verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;
- b. het gezamenlijk verzoek wordt gedaan in de vorm van de aanvraag om één omgevingsvergunning;
- c. is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer;
- d. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in beslisboom '2.3 vrijwillige acceptatie hinder' zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.12 Bodem

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom bodemkwaliteit' in doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.13 Duurzame energie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.

x.14 Ecologie

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat de vergunningsplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden. Ten behoeve van de toets

of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom ecologie' in doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.15 Externe veiligheid

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom externe veiligheid' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.16 Geluid

Bij het realiseren van geluidgevoelige objecten en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt dat een aanvaardbare geluidsituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom geluid' in doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.17 Kostenverhaal

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

x.18 Luchtkwaliteit

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom luchtkwaliteit' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.19 Magneetvelden

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient vermeden te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen van jonger dan 15 langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom magneetvelden' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.20 Water

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom water' doorlopen zoals opgenomen in het ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei (oktober 2017) opgenomen van toepassing zijnde beslisboom.

x.21 Monitoring en evaluatie

Het College van burgemeester en wethouders zal de cumulatieve effecten van de ontwikkeling van Oosterwold minimaal één keer per twee jaar monitoren en evalueren, voor zover het betreft:

- verkeer: toename verkeersintensiteiten in relatie tot de capaciteit, veiligheid en functie van de aanwezige wegen die in beheer zijn van de gemeente of een andere overheid;
- geluid: toename geluidbelasting door toename verkeersintensiteit op bestaande geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones van wegen;

- externe veiligheid: verantwoording over veranderingen van het groepsrisico en over de mogelijkheden voor hulpverlening en bestrijdbaarheid binnen het gebied met de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen';
- natuur: behoud van de foerageerfunctie voor kiekendief van het deel van het plangebied dat binnen 6 kilometer van het broedgebied van kiekendieven in de Oostvaardersplassen ligt.

x.21.1 Stappen

Het monitoring en evaluatieprogramma doorloopt de volgende stappen:

1. Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de vorige check?
2. Vallen de (gecumuleerde) gevolgen van deze ontwikkelingen binnen de acceptabel geachte grenzen zoals opgenomen in x.21.2.?
3. Moet het bevoegd gezag mitigerende maatregelen nemen zoals opgenomen in x.21.3 om (gecumuleerde) gevolgen acceptabel te houden of te krijgen?

x.21.2 Kritieke grenzen

De cumulatieve effecten van Noorderwold zijn aanvaardbaar zolang zij de volgende kritieke grenzen niet overschrijden:

- verkeer: een inrichting van een weg die niet past bij de functie van de weg;
- geluid: een gevelbelasting van meer dan 58 dB, na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder;
- externe veiligheid: groepsrisico boven de oriëntatiewaarde en een negatief advies van de Brandweer Flevoland over de mogelijkheden voor rampbestrijding en zelfredzaamheid;
- natuur: afname areaal waar voor kiekendief geschikt gewas wordt verbouwd.

x.21.3 Mitigerende maatregelen

Als de kritieke grenzen zoals geformuleerd in x.21.2 worden overschreden, zal het College van burgemeester en wethouders passende mitigerende maatregelen nemen om de gevolgen tot onder de kritieke grens terug te brengen.

De maatregelen kunnen bestaan uit:

- verkeer: functie van de weg aanpassen, weginrichting aanpassen, nieuwe wegen realiseren en/of in overleg treden met een andere wegbeheerder teneinde wegaanpassingen te bewerkstelligen;
- geluid: verlaging van de verkeersintensiteit door verkeersmaatregelen als de aanleg van een nieuwe weg elders, functie van de weg aanpassen (snelheid), geluidreducerende maatregelen aan de bron, het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger.
- externe veiligheid: invloedsgebied herinrichten, personendichtheid in invloedsgebied verlagen of maatregelen op gebouw-/kavelniveau;
- natuur: inrichten optimaal foerageergebied.