

Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk2	Beleidskader en onderzoek	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Rijksbeleid	8
2.4	Provinciaal beleid	11
2.5	Gemeentelijk beleid	12
2.6	Waterparagraaf	14
2.7	Milieuaspecten	23
2.8	Ecologie	25
2.9	Archeologie	27
2.10	Externe veiligheid	28
2.11	Verkeer en parkeren	28
2.12	Handhaving	29
Hoofdstuk3	Het plan	31
3.1	Historie omgeving plangebied	31
3.2	Huidige situatie plangebied	32
3.3	Het plan	33
3.4	Verantwoording ontwikkeling	37
Hoofdstuk4	De regels	41
4.1	De regels	41
4.2	Nadere toelichting op de regels	41
Hoofdstuk5	Uitvoerbaarheid	45
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.2	Economische uitvoerbaarheid	50

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bedrijf Lavendel BV is voornemens om twee landgoederen te realiseren aan de rand van het Kuinderbos, enkele kilometer ten noordoosten van de kern Bant. Het plangebied heeft een omvang van circa 24 hectare. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Kuinderbos en de renbanen van het paardentrainingscentrum, dat ook in bezit is van Lavendel BV. Op figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Weergave plangebied

In de huidige situatie is het gebied agrarisch. Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (vastgesteld op 29 september 2005). De ontwikkelingen van de landgoederen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. Het voorliggende bestemmingsplan Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen is opgesteld om de ontwikkeling van de landgoederen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (en tevens een analoge verbeelding op papier), nummer NL.IMRO.0171.BP00516-VS01 met legenda;
- regels;
- en voorliggende toelichting op het bestemmingsplan.

Voor de analoge verbeelding is de door de gemeente aangeleverde GBKN ondergrond

gebruikt.

Met de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstellen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen en de regels. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten ten aanzien van gebruik en bebouwing zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de uitkomsten van het artikel 3.1.1. Bro bedoelde overleg, de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2. Awb verrichte onderzoek, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken, de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden, voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied en een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader en onderzoek naar diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. De van belang zijnde juridische aspecten van de (juridisch bindende) regels worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Gegevens over de voorbereiding van het plan en de uitvoerbaarheid sluiten deze toelichting af (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

2.1 Algemeen

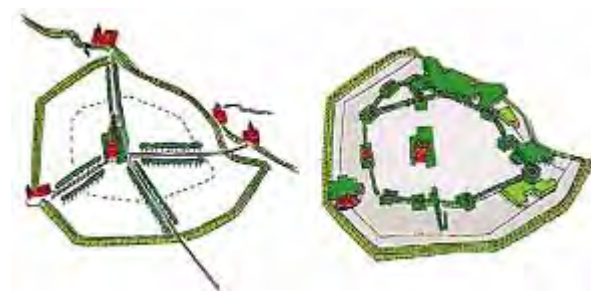
In de keuze van het te voeren beleid moet de gemeente rekening houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het rijk en de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. Hierop wordt in paragraaf 2.3 t/m 2.5 ingegaan. Vervolgens komen de resultaten van onderzoek naar diverse omgevingsaspecten aan bod (paragraaf 2.6 t/m 2.11). Dit hoofdstuk eindigt met informatie over handhaving. Allereerst wordt nu ingegaan op de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis.

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie: Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt 46.202 inwoners per 1 mei 2010 (bron: CBS).

Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door tien dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen (zie figuur 2.1):

- groene lijsten: boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300m x 800m).



Figuur 2.1: Afbeelding van het ontwerp van de Noordoostpolder

Historie

In 1918 begint de geschiedenis van de Noordoostpolder met het aannemen van de Zuiderzeewet. Deze wet bepaalde de aanleg van de afsluitdijk en de droogmaking van (een deel van) de Zuiderzee. In 1942 viel de Noordoostpolder droog en kon worden begonnen met de ontginning en inrichting van dit nieuwe land. Dit gebeurde door, of onder leiding van, de rijksdiensten.

Bij de inrichting van de polder ging men uit van één centrale plaats (Emmeloord) en stervormige verbindingswegen naar tien kleinere dorpen op fietsafstand. Deze dorpen, Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek, zijn door een ringweg met elkaar verbonden.

Voor de nieuwe polder waren verschillende namen in omloop. Zo werd in 1944 de naam Urkerland officieel vastgelegd, net als de namen van de dorpen. In 1948 werd Noordoostpolder de officiële naam.

Het plangebied ligt tegen het Kuinderbos aan. Het Kuinderbos (1100 hectare) is het grootste aaneengesloten bos van de Noordoostpolder. Gelegen aan de rand van de provincie Flevoland, grenst het aan Overijssel en Friesland. Deze boswachterij van Staatsbosbeheer is genoemd naar het voormalige Zuiderzeestadje Kuinre, dat thans gelegen is aan de noordostrand van het Kuinderbos.

Het bos is aangeplant in de periode 1947-1953. In het Kuinderbos zijn mogelijkheden voor recreatie. Er zijn wandel- en fietspaden en er is een speciale route voor mountainbikers. Ook voor ruiters heeft men een route uitgezet.

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze Nota is in april 2004 vastgesteld. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. De Nota kent daarnaast vier algemene doelen:

1. versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. borging van veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de Nota Ruimte wordt aangegeven aan welke waarden overal gegarandeerd moeten worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)), die het rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. het Kuinderbos maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals weergegeven op de PKB-kaart in figuur 2.2.



Figuur 2.2: Uitsnede PKB-kaart Ecologische Hoofdstructuur 'Nota Ruimte'

Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

Over nieuwbouw in het buitengebied wordt het volgende in de Nota Ruimte vermeld. Voor verbetering van het buitengebied kan soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Het oprichten van landgoederen en buitenplaatsen moet ook mogelijk zijn in het buitengebied om middelen vrij te maken voor het realiseren van natuur.

Nota Belvédère 1999

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied Noordoostpolder-Urk (zie figuur 2.3). Dit gebied is tevens door Nederland op de voorlopige lijst Werelderfgoed geplaatst. Daarom moet cultuurhistorie meegewogen worden in de ruimtelijke plannen. In de nota Belvédère is het beleid ten aanzien van Belvédère gebieden verwoord. Het beleid beoogt de alom aanwezige cultuurhistorische waarden en identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Daarmee kan het aanzien van Nederland winnen en tegelijkertijd kunnen de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en het historische landschap in onderlinge samenhang worden versterkt. Het beleid richt zich op:

- het betrekken van cultuurhistorie bij de vormgeving van Nederland als inspiratiebron;
- het behoud en verbeteren van bestaande met name grote cultuurhistorische structuren.

Doel is het betrekken van cultuurhistorie als een vast onderdeel van de planvorming en de uitvoering. Dit is een taak voor een ieder die in het proces van de ruimtelijke ordening actief is: zowel overheden als private partijen. De nota geeft een visie van de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten en identiteit kan worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen daarbij groot- of kleinschalig zijn, gebouwd of niet gebouwd zijn en zich boven of onder de grond bevinden. Het feit dat er een cultuurhistorisch gegeven is, betekent niet dat dat dan ook moet worden behouden. Maar het moet wel goed worden meegewogen in de ruimtelijke planvorming, zo ook bij de inrichting van het landgoed.

De Noordoostpolder is een gebied van uitzonderlijke, universele betekenis. Het is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de verantwoording ten aanzien van de inpassing van de ontwikkeling binnen het gebied met hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur 2.3: weergave Belvedere gebied Noostoostpolder

Conclusie Rijksbeleid

In de Nota ruimte wordt aangegeven dat er in het buitengebied plaats is voor nieuwbouw in de vorm van landgoederen. Deze ontwikkeling dient samen te gaan met de aanleg van natuur- en recreatiegebieden. De provincie dient de uiteindelijke kaders aan te geven waarbinnen deze ontwikkelingen mogelijk zijn. Het onderhavige plan voorziet in de aanleg van natuur- en recreatiegebied en voldoet hiermee aan hetgeen gesteld staat in de Nota Ruimte. Bij de planvorming is rekening gehouden met de hoge cultuurhistorische waarde van het gebied.

2.4 Provinciaal beleid

In november 2006 hebben Provinciale Staten het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) vastgesteld. De provincie wil in Flevoland verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf, samen met partners, ter hand nemen. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling.

Naast investeringen in de bestaande woningvoorraad en het voorzieningenniveau zijn ook investeringen in recreatief uitloopgebied nodig. Het gebied tussen de kern Emmeloord en het Kuinderbos is dit uitloopgebied. Hierbinnen wordt het landgoed ontwikkeld.

Het omgevingsplan biedt naast de reguliere woningbouw ook de mogelijkheid tot het ontwikkelen van hoogwaardige woonmilieus door middel van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

Een nieuw landgoed wordt als volgt omschreven:

"Een landgoed is minimaal 5 hectare groot, bestaat voor tenminste 30% uit bos of natuurterrein en vormt een esthetische eenheid. Het gebruik van de gronden mag de samenhang van het landgoed niet verstoren en mag het natuurschoon niet schaden. Het landgoed wordt ontsloten en opengesteld voor publiek. Er wordt één (woon)gebouw van allure toegestaan per 5 hectare, met een beperkt aantal woningen per (woon)gebouw. De provincie ziet vooral kansen voor landgoederen aansluitend aan bestaande bos- en natuurgebieden."

De provincie hecht veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing. Voor gebieden met een karakteristieke openheid is aanleg van nieuwe landgoederen mogelijk, bijvoorbeeld in combinatie met waterberging en een in het landschap passende inrichting. Gemeenten kunnen deze criteria uitwerken in een beleidsregel. Aan gemeenten wordt gevraagd in hun plannen vast te leggen of nieuwe landgoederen in bepaalde gebieden worden uitgesloten. Het ontstaan van woonresorts buiten de kernen wil de provincie voorkomen.

Ontwikkeling van landgoederen en buitenplaatsen kan in principe plaatsvinden op (voormalige) agrarische bouwpercelen, mits de bestaande esthetische en ecologische kwaliteiten niet worden aangetast.

Natuurbeheerplan Flevoland (Provincie Flevoland)

In het natuurbeheerplan geeft de provincie aan wat het streefbeeld is voor bestaande

natuurgebieden, waar nieuwe natuurgebieden moeten komen en welke typen natuur er moeten worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld zijn de mogelijkheden om subsidie te verkrijgen voor inrichting en beheer van natuur. Het natuurbeheerplan heeft als uitgangspunt de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied Wellerzand maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar ligt wel in de nabijheid van het Kuinderbos, welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige plangebied aan de Wellerzandweg, grenzend aan het Kuinderbos past binnen de provinciale uitgangspunten voor nieuwe landgoederen, gezien de ligging aansluitend aan een bestaand natuurgebied. Binnen het provinciaal beleid wordt aangegeven dat de gemeente nadere richtlijnen dient aan te geven voor mogelijke locaties en de vormgeving van nieuwe landgoederen.

2.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de "Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030" vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2002. Achterliggend idee was dat het goed gaat met de gemeente Noordoostpolder. De polder is namelijk een gebied geworden waar het prettig wonen is en waar met name de agrarische sector een belangrijke rol speelt. Na een periode van opbouwen moeten er plannen komen voor de toekomst en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen moeten keuzes worden gemaakt.

De Visie 2030 is de koers die de gemeente tot 2030 wil varen. De basis voor deze koers zijn tien stellingen:

1. Kiezen op hoofdlijnen, maar niet alles vastleggen.
2. Ontwikkelingen toetsen aan het unieke ontwerp van Noordoostpolder.
3. Noordoostpolder blijft primair een open landbouwgebied.
4. De schaalgrootte respecteren.
5. Water is een belangrijk ordenend principe.
6. Noordoostpolder wordt diverser.
7. Niet-agrarische functies zijn verweven met elkaar.
8. De dorpen en deelgebieden krijgen een eigen karakter.
9. Ingrepen zijn acceptabel als zij imago en koers versterken.
10. Noordoostpolder kiest voor een groene lijst rond agrarisch imago.

Ten aanzien van de functie van deze Toekomstvisie heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- I. toekomstvisie moet worden beschouwd als richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen;
- II. de 10 stellingen en de keuzeboom moeten in voorkomende gevallen als toetsinstrument worden benut;
- III. de Toekomstvisie moet iedere raadsperiode zonedig worden herijkt.

Milieubeleid

De startnotitie Milieuplan 2009-2013 is door burgemeester en wethouders vastgesteld. Met behulp van deze startnotitie wil het college inventariseren welke milieunderwerpen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties van Noordoostpolder belangrijk vinden. Ook wil zij ideeën en wensen in kaart brengen die straks mogelijk een plek krijgen in het Milieubeleidsplan.

In de startnotitie wordt voorgesteld het milieubeleid gebiedsgericht te formuleren. Per gebied worden dan milieuthema's benoemd die het beste passen bij dat gebied. Per thema is vervolgens een ambitieniveau aangegeven. Het is de bedoeling om de thema's uit te werken binnen de volgende vijf gebieden:

1. Wonen en werken - (ambitie: afval, energie en klimaat en duurzaam bouwen).
2. Grootschalige landbouw - (ambitie: energie en klimaat en natuur en landschap).
3. Natuur en Recreatie - (ambitie: afval, geluid, geur, water, natuur en landschap).
4. Cultuurhistorie - (ambitie op bodem, geluid, water, natuur en landschap).
5. Glastuinbouw - (ambitie op afval, energie en klimaat, water).

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van het gebied natuur en recreatie. Ten aanzien van het milieubeleid zijn hiervoor de thema's afval, geluid, geur, water, natuur en landschap van belang.

Welstand

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad het "Welstandsbeleidsplan Noordoostpolder" vastgesteld. Het Welstandsbeleidsplan geeft richting aan het welstandstoezicht in de Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin staan de welstandseisen ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling beschreven.

Archeologie

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn. In paragraaf 2.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Conclusiegemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat er kansen zijn voor uitbreiding van de natuurgebieden aansluitend aan het Kuinderbos. Deze natuurontwikkeling kan gecombineerd worden met wonen op landgoederen. Dit sluit aan bij de onderhavige ontwikkeling. Het plan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

2.6 Waterparagraaf

2.6.1 Inleiding

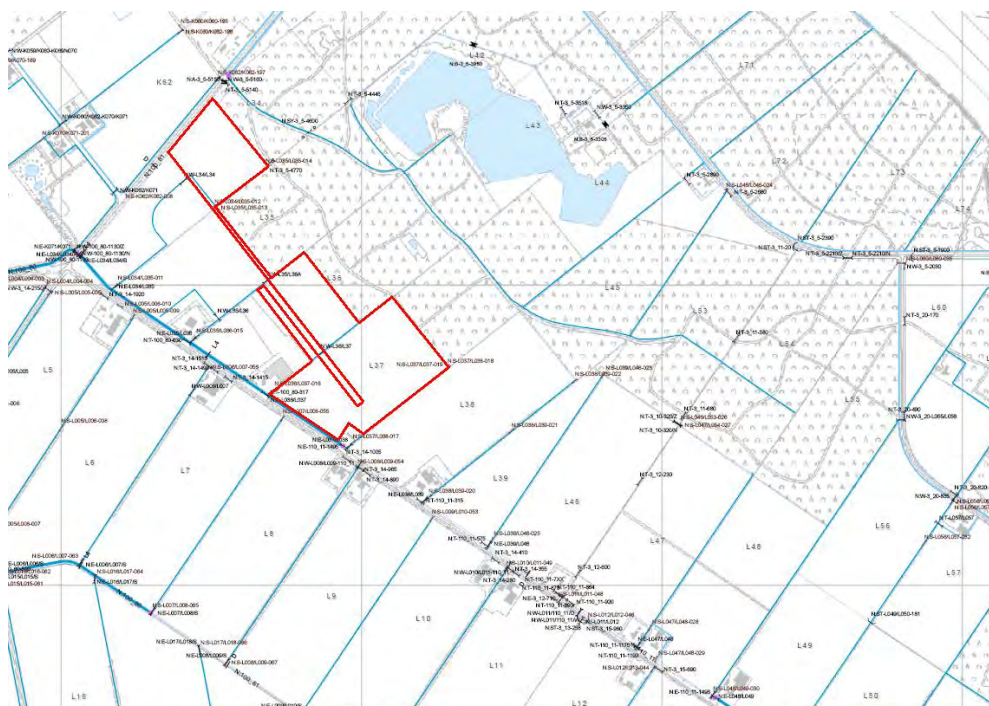
In het een gebied aan de Wellerzandweg in Bant is een herinrichting van een aantal van de daar aanwezige percelen voorzien. Hierbij wordt een tweetal landgoederen gerealiseerd, bestaande uit maximaal twee landhuizen, een grote hoeveelheid oppervlaktewater en natuurvriendelijke oevers (circa 1,3 ha) en circa 23 ha openbare natuur aansluitend op de huidige omgeving (met name Kuinderbos). Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Sinds 2002 is het verplicht bij een nieuw bestemmingsplan om het proces van de watertoets te doorlopen en de resultaten (middels deze waterparagraaf) op te nemen in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient te voldoen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zoals die per 1 juli 008 van kracht is geworden.

2.6.2 Uitgangspunten huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in de oksel van de Wellerzandweg en de Schoterweg ten zuidwesten van het Kuinderbos in Bant (gemeente Noordoostpolder). Het plangebied is circa 25 hectare groot. De locatie bevindt zich ten oosten van de A6 en ten noorden van de Wellerwaard en Burchtplas. In het Kuinderbos is ook een (voormalige zandwin)plas aanwezig (de Kuilen) op circa 400 m afstand. Het voornemen is twee landgoederen te realiseren met daaromheen natuur en water. Momenteel bestaat het terrein grotendeels uit (agrarisch) weiland, diverse watergangen in verbinding met de Schotertocht. Het plangebied is weergegeven in figuur 2.4 en 2.5 (rode omlijning).



Figuur 2.4: Huidige situatie



Figuur 2.5: Huidige waterstructuur plangebied

Het plangebied is gesitueerd in een bosrijke omgeving naast een natuurgebied. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwin- of beschermingsgebied. Wel grenst het plangebied aan een gebied aangemerkt als waardevol en prioritair gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, EHS (Kuinderbos). Aanvullend bevindt het plangebied zich in een gebied waar rekening dient te worden gehouden met kwetsbaar ondiep grondwater (gebruiksdoel Provincie Flevoland).

Hoogteligging

De hoogteligging van het plangebied varieert op basis van de Algemene hoogtekaart van Nederland van ongeveer N.A.P. -2,85 tot circa -3,35 m. Gemiddeld circa N.A.P. -3,15 m.

Bodemsamenstelling

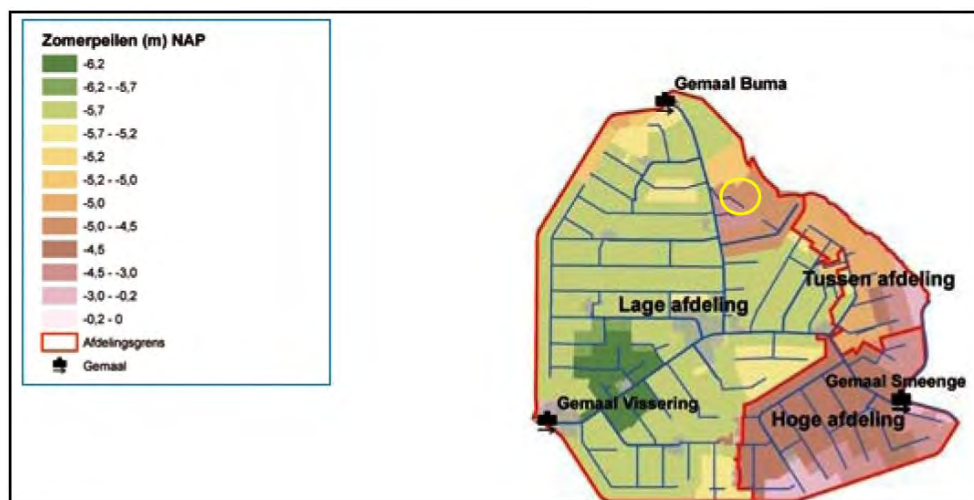
De regionale bodemopbouw valt in te delen in drie lagen, waarbij een duidelijk afsluitende deklaag (circa 2 meter dik) de 1^e laag vormt. De 2^e laag is het 1^e watervoerend pakket (circa 17 m dik) met een doorlatendheid van ongeveer 12 m/d en dat wordt afgesloten aan de onderzijde door een scheidende laag (Eem formatie, circa 2 m dik). Onder de scheidende laag is tot de ondoorlatende basis een 2^e watervoerend pakket aanwezig (doorlatendheid ca 32 m/d, circa 260 m dik).

De lokale bodemopbouw is beschreven aan de hand van boringen uit het Dinoloket. Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bovengrond vanaf het maaiveld tot 0,09 à 0,15 m uit klei bestaat met daaronder tot de maximale boordiepte van 2 m -mv. uit matig tot zeer fijn zand. De kleilaag ontbreekt op diverse plaatsen.

Waterhuishouding

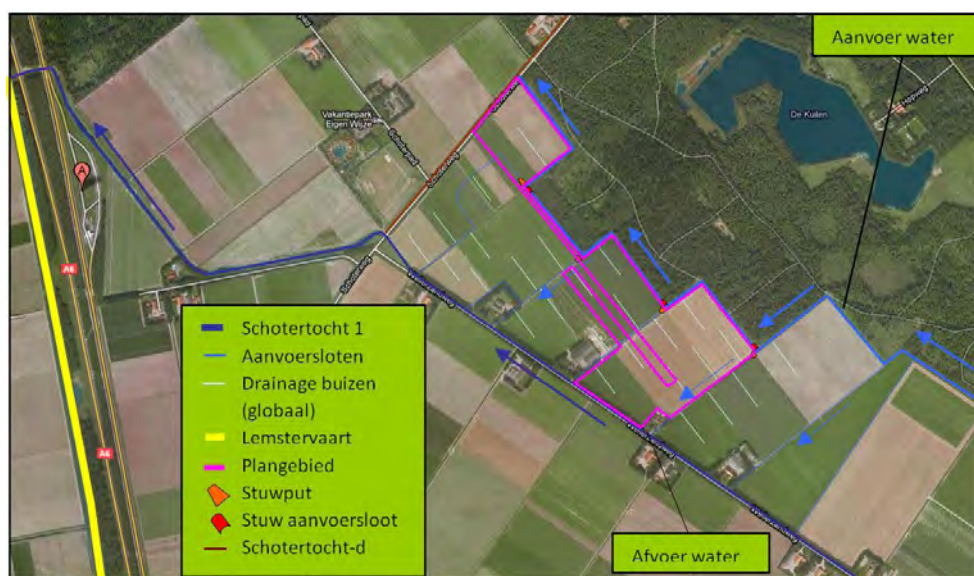
In figuur 2.6 is een overzicht van het watersysteem gegeven voor de Noordoostpolder (Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Zuiderzeeland). Het plangebied is gesitueerd in de Lage afdeling. Het water wordt uiteindelijk afgevoerd met behulp van het gemaal Buma

(via de Lemstervaart). Bij het ontwerp van de polders is uitgegaan van een gemiddelde afvoercapaciteit van 1,5 l/s/ha.



Figuur 2.6: Kaart met overzicht watersysteem rondom het plangebied

In figuur 2.7 is een overzicht van het watersysteem rondom de voorgenoemde locatie weergegeven.



Figuur 2.7: Overzicht van het huidige watersysteem ter plaatse van het plangebied

In het plangebied zijn meerdere sloten aanwezig. Deze verzorgen de aanvoer én afvoer van water, zodat het water door de aangelanden zelf kan worden ingelaten ten behoeve van de aanwezige landbouwteelt. Wanneer noodzakelijk, ongeveer in de maanden april t/m oktober vindt met name aanvoer van water plaats (peil aanvoersloot tot circa 10 à 30 cm onder maaiveld). Het water komt middels de aanvoersloot (blauwe weergegeven in figuur 2.6), in beheer bij het waterschap, langs de bosrand binnen (vanuit inlaat Kuinre, betreft Fries boezemwater) en wordt middels kavelsloten (met behulp van stuwput) het plangebied ingevoerd.

Hier wordt het water naar verwachting vervolgens via drainagebuizen (en/of doorlatende zandgrond) vervolgens de grond in geïnfilteerd (grijze buizen in figuur 3). In natte perioden, over het algemeen in de maanden november t/m maart, wordt aan de hand van de drainagebuizen en sloten overtollig (hemel)water afgevoerd naar de Schotertocht (en uiteindelijk Lemstervaart). Het drainagesysteem heeft dus zowel een drainerende als een infiltrerende functie. Een en ander is weergegeven in figuur 2.6. In de winter staat de aanvoersloot langs de bosrand doorgaans droog (bron: waterschap), er vindt geen wateraanvoer plaats.

Het peil in de afvoer watergang de Schotertocht wordt flexibel beheerd met een begrenzing op N.A.P. -4,4 m (zomerpeil) en N.A.P. -5,0 m (winterpeil). De Lemstervaart heeft een streefpeil van N.A.P. - 5,70 m.

Grondwater

Conform de grondwatertrappenkaart behoort de ontwaterings situatie van het plangebied grotendeels tot grondwatertrap klasse VI. Dit betekent dat de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) tussen de 0,40 à 0,80 m -mv./ N.A.P. -3,55 à -3,95 m is gelegen. De GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) is dieper dan 1,20 m beneden maaiveld gesitueerd (> N.A.P. -4,35 m). Het zuid-westelijke gedeelte van het plangebied ten zuidwesten van de renbaan behoort naar verwachting tot grondwatertrap klasse IV. Dit betekent dat de GHG dieper dan 0,4 m -mv. (N.A.P. -3,55 m) is gesitueerd. De GLG bevindt zich tussen de 0,8 en 1,2 m -mv. (N.A.P. -3,95 à 4,35 m).

Grondwatergegevens (Dinoloket) gemeten in de omgeving van het plangebied (op de westelijke rand van de plas De Kullen op circa 0,5 km ten noorden van het plangebied) geven weer dat de grondwaterstand fluctueert tussen N.A.P. -3,6 m en N.A.P. -4,0 m. De ontwateringsdiepte voldoet in de huidige situatie niet aan de norm voor landbouw op basis van de grondwatertrap. Deze wordt dan ook door de aanvoer/afvoer van water (middels drainagebuizen) aangepast aan de behoefte van het seizoen, zodat deze voldoet aan de ontwateringsdiepte benodigd voor de landbouwgewassen/ agrarisch gebruik. Deze varieert gemiddeld tussen april en september van 0,5 m tot 1,0 m -mv.

Opgemerkt wordt dat de grondwaterstanden sterk afhankelijk zijn van het beheerste oppervlaktewaterpeil als gevolg van de aanwezige doorlatende bodemopbouw van zand. De ontwateringsdiepte voldoet ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie niet altijd aan de norm voor bebouwing (grondwaterstand is ondieper dan 0,80 m -mv.) en/of natuur (doorgaans nog hogere grondwaterstanden gewenst).

Aan de hand van de diverse gegevens afkomstig van het waterschap (onder andere Waterbeheerplan) kan worden geconcludeerd dat er in het watervoerend pakket naar verwachting doorgaans een stijghoogte verschil aanwezig is waardoor ter plaatse (lichte) kwel plaatsvindt. De regionale grondwaterstromingsrichting (1^e wvp) van het diepere grondwater is zuidwestelijk gericht. Het ondiepe grondwater zal zich in de richting van het aanwezige oppervlaktewater bewegen.

Riolering

Het plangebied betreft momenteel agrarisch gebied. De aanwezige bebouwing in de buurt is doorgaans aangesloten op een septic tank. In de toekomst zal dit niet veranderen. Er bevindt zich wel kwetsbaar water in de omgeving.

2.6.3 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een tweetal landgoederen met in totaal maximaal twee landhuizen. Op één landgoed wordt een landhuis gerealiseerd omringd door oppervlaktewater en op het tweede landgoed maximaal één vrijstaande woning. De natuurontwikkeling zal onder andere bestaan uit bos, bloemrijk grasland, brandnetelteelt, bomenweide/ boomgaard, natte heide, natuurvriendelijke oevers en struweelbeplanting. Het plangebied zal worden gesitueerd in aansluiting op de aanvoersloot van water welke aan de aansluitende zijde zal worden voorzien van een natuurvriendelijke inrichting (talud 1:6). De voorgenomen waterplas zal worden gescheiden van de aanvoerwatergang middels kunstwerken aan de noordwestzijde van de plas welke de uitlaat van water mogelijk maken bij extreme neerslagsituaties. De watergang langs de rand van het plangebied en de watergang die het plangebied kruist blijven ongewijzigd. De aan- en afvoer van deze watergangen blijft onbelemmerd. De inrichting van het plangebied heeft daarom geen effecten op het omringende watersysteem. Een en ander is weergegeven in figuur 2.8.



Figuur 2.8: Weergave voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de huidig bekende gegevens zal de waterplas als solitaire waterplas worden ingericht waarbij het waterpeil zal fluctueren met het grondwater tussen circa N.A.P. -3,6 m en N.A.P. -4,0 m (0,45 à 0,85 m beneden maaiveld). In de winter zal het waterpeil naar verwachting uitzakken tot gemiddeld N.A.P.- 3,8 m à 4,0 (circa 0,65 à 0,85 m -mv.), als gevolg van het ontbreken van wateraanvoer. In droge perioden kan naar verwachting het peil verder uitzakken tot circa N.A.P. -4,0 à 4,3 m (inschatting GLG,; circa 0,85 à 1,15 m). De waterplas zal voldoende diep moeten worden gerealiseerd (bodem op circa N.A.P. -4,95 m) met plaatselijk extra verdiepingen aan te brengen tot minimaal 1,0 m waterdiepte (N.A.P. -5,3 m). Dit zal de ecologische waterkwaliteit ten goede komen en zal bevriezing

van het oppervlaktewater voorkomen. De diepe plekken geven fauna overwinteringsmogelijkheden om te overleven bij bevriezing van het water. De plas wordt gegraven tot op een diepte van minimaal 1,80 meter beneden het huidige maaiveld (plaatselijk tot 2,15 m -mv.). Dit betekent dat naast de bouwvoor ook wit zand wordt afgegraven. De natuurvriendelijke oevers hebben een talud dat varieert van 1:3 tot 1:6. Ter hoogte van het strandje is het talud 1:14. Op den duur raken de oevers begroeid met riet.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling zal onder andere bestaan uit het realiseren van bebouwing en ontsluiting (verharding). In de huidige situatie is het plangebied voornamelijk agrarisch in gebruik (onverhard). Het totale terrein omvat circa 25 hectare waarvan ongeveer 1,3 hectare aan water zal worden gerealiseerd (oppervlaktewater en natuurlijke oevers). Door de realisatie van bebouwing en ontsluiting zal er verharding plaatsvinden (toenemen). In totaal zal dit circa 9389 m² zijn, bestaande uit 4914 m² aan bebouwing (op basis van bouwvlakken) en ongeveer 4475 m² aan wegverharding (ontsluiting).

Er zal in principe geen water worden gedempt, de bestaande waterstructuur zal worden gehandhaafd. Door de verbreding van de watergangen als gevolg van de aanleg van natuurvriendelijke oevers en aanleg van de waterplas rondom het zuidoostelijke landgoed zal er 1,3 ha aan water worden gerealiseerd. Voor de toename aan verhard oppervlak dient een percentage (doorgaans ca 15%) van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater. Bij een klein plan, waarbij het verhard oppervlak in het landelijk gebied wordt vergroot, wordt gebruik gemaakt van de vuistregel dat bij toename van iedere 100 m² verhard oppervlak, deze gecompenseerd dient te worden met een bergingscapaciteit van 2,40 m³.

In het huidige plan wordt er in ruime mate voldaan aan de benodigde oppervlaktewater compensatie. Er wordt zelfs meer water gerealiseerd dan het totaal aan toename aan verharding (+3.531 m²).

Beleid

Bij het opstellen van deze paragraaf is rekening gehouden met het vigerend beleid. Het betreft de onderstaande beleidsstukken:

- Het vigerend beleid in het Nationaal Waterplan, 2009;
- Waterbeheer voor de 21^e eeuw (WB21);
- Nota Ruimte;
- Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), geactualiseerd 2008;
- De Europese Kaderrichtlijn Water (EKW);
- Waterwet 2009;
- De 'Handreiking watertoets 3', 2009;
- Waterkader, hoe kom ik tot een wateradvies, Waterschap Zuiderzeeland, januari 2007;
- Streekplan, provincie Flevoland;
- Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland 2010-2011;
- Beleidsregels wateraanvoer Waterschap Zuiderzeeland 26 mei 2009.

2.6.4 Inventarisatie knelpunten en aandachtspunten

Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. Conform de relevante thema's uit de 'handreiking watertoets deel 2' zijn voor de locatie de onderstaande aspecten onderscheiden:

1. Riolering
2. Wateroverlast
3. Grondwateroverlast
4. Verdroging
5. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit
6. Inrichting en beheer
7. Watervoorziening

Deze aspecten worden hieronder nader toegelicht.

1. Riolering

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingericht als landgoederen, water en natuur. Hierdoor ontstaan er vuil- en hemelwaterstromen. Voor het behalen van de basisinspanning en voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem zullen in de toekomstige situatie de vuil- en hemelwaterstromen gescheiden worden aangelegd. Het is (nog) niet bekend hoe de vuilwaterstroom afkomstig van de voorgenomen bebouwing (voorzieningen) in het plangebied zal worden verwerkt, het kan niet worden aangesloten op een bestaand rioolstelsel. Gedacht kan worden aan een IBA (Individuele behandelingsinstallatie van afvalwater). De verwerking van de vuilwaterstroom dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt, in overleg met de gemeente en het waterschap.

2. Wateroverlast

Door de ontwikkeling van het terrein wordt het watersysteem beïnvloed. Het verharde oppervlak binnen het plangebied neemt toe. De toename aan verhard oppervlak bedraagt naar verwachting 9.389 m². Dit versnelt de afvoer van hemelwater en kan leiden tot wateroverlast. Dit betekent dat compensatie dient plaats te vinden. De toename aan nieuw aan te leggen verhard oppervlak zal ruimschoots binnen het plangebied worden gecompenseerd door de aanleg van oppervlaktewater. Het water zal in de toekomst worden geborgen in het nieuw te realiseren oppervlaktewater. Voorkomen wordt dat het bestaande gebied, waar het plan op aansluit, hinder ondervindt van het plan.

3. Grondwateroverlast

De ontwateringsdiepte voldoet in de huidige situatie niet aan de norm voor landbouw. Deze wordt dan ook door de aanvoer/afvoer van water (middels drainage(buizen)) aangepast aan de behoefte van het seizoen, zodat deze voldoet aan de ontwateringsdiepte benodigd voor de landbouwgewassen. Bij de aanleg van de voorgenomen ontwikkeling is het niet meer noodzakelijk om de ontwateringsdiepte aan te passen aan de landbouwbehoeften, maar wel aan die van woningbouw, water en/of natuur. De ontwateringsdiepte voldoet ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie naar verwachting niet aan de norm voor woningbouw (grondwaterstand dieper dan 0,80 m -mv.) als gevolg van de aanvoer van water in het gebied.

In de toekomst dient voor voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd te worden voor het voorkomen van grondwateroverlast. Voor het terrein betekent dit, ter plaatse van de

voorgenomen woningbouw, een ontwateringsdiepte van bij voorkeur 0,8 m -mv. Hieraan kan worden voldaan door het plangebied op te hogen en/of maatregelen te nemen in de funderingsmethodiek (kruipruimteloos of waterdicht funderen). Er zal geen grondwater worden afgevoerd (drainage) om aan de ontwateringnormen te voldoen. Bij de toekomstige inrichting zal worden gezocht naar een balans ten aanzien van grond- en oppervlaktewaterpeil, de kenmerken van het gebied én de toekomstige functies binnen het plangebied en rondom het plangebied. De uiteindelijke (waterhuishoudkundige) inrichting zal in overleg met het waterschap plaatsvinden.

4. Verdroging

De toekomstige situatie mag niet leiden tot verdroging van het gebied en omliggende terreinen. Voor het toekomstig in te richten terrein wordt uitgegaan van zogenaamd grondwaterneutraal bouwen [Waterbeleid 21e eeuw", Rijk, IPO, Unie van Waterschappen en VNG]. In de toekomstige situatie vindt er geen afvoer van hemelwater plaats naar het afwateringssysteem van het waterschap. Al het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten wordt geborgen in het nieuw te realiseren oppervlaktewater. De overige neerslag komt ten goede aan het grondwater. In de huidige situatie wordt water aangevoerd (én afgevoerd) middels drainagebuizen ten behoeve van de aanwezige landbouw. In de toekomstige situatie zal de huidige (waterhuishoudkundige) situatie zoveel mogelijk worden gehandhaafd dan wel worden vernat indien noodzakelijk voor de waterkwaliteit en/of behoud van de eigenschappen van de voorgenomen waterplas. Naar verwachting zal de toekomstige ontwikkeling geen structurele grondwaterstandsverlaging (verdroging) van de oorspronkelijke grondwaterstand tot gevolg hebben. Hiermee is het plangebied grondwaterneutraal.

5. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

In de toekomstige situatie wijzigt de inrichting van het plangebied. Hierdoor kan de waterkwaliteit van het afstromende regenwater naar verwachting aanzienlijk worden verbeterd, als gevolg van de realisatie van natuur, natuurvriendelijke oevers in plaats van landbouw. Hierbij wordt het risico op vervuiling geminimaliseerd. Om het afstromende regenwater ook in de toekomst schoon te houden zullen alleen materialen worden toegepast, waarbij afspoeling of uitloging worden voorkomen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen wordt voorkomen.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel bevindt het plangebied zich in een gebied waar rekening dient te worden gehouden met kwetsbaar ondiep grondwater (gebruiksdoel Provincie Flevoland). In overeenstemming met de provincie zal bij de ontwikkeling worden gestreefd naar het ontwikkelen en in stand houden van een zodanige grondwatersituatie (zowel kwalitatief als kwantitatief) dat naast een duurzaam gebruik tevens een duurzame ontwikkeling van natuur en bosgebieden is gewaarborgd.

Gezien de toekomstige natuurlijke inrichting heeft er naar verwachting geen rekening te worden gehouden met aanvullende eisen. In verband met de ligging ten opzichte van het nabij liggende oppervlaktewater zal zorgvuldig worden omgesprongen met de afvoer van het hemelwater. Het afkoppelen van afstromend wegwater (ontsluitingswegen, parkeerterreinen, woonerven) zal middels de aanleg van aanvullende zuiveringstechnieken (bijvoorbeeld bodempassage) niet ongezuiverd plaatsvinden. De aanleg van natuurvriendelijke oevers zal een bijdrage leveren aan een goede waterkwaliteit.

Bij de nadere uitwerking van de inrichting van het gebied zal rekening worden gehouden

dat deze de toekomstige waterkwaliteit niet negatief beïnvloeden zal (bijvoorbeeld als gevolg van toename concentratie nutriënten dan wel chloride), dan wel de waterkwaliteit van de plas voldoende zal zijn. Aanbevolen wordt om nader inzicht te verkrijgen in de te verwachten grond- en oppervlaktewater kwaliteit ter plaatse, maar ook in de diverse inrichting- dan wel beheersmaatregelen die getroffen kunnen worden om de toekomstige waterkwaliteit zoveel mogelijk te optimaliseren. Verder is het van belang om de waterhuishoudkundige inrichting nader inzichtelijk te maken (benodigde kunstwerken en afspraken ten aanzien van onderhoud en beheer). Een en ander zal nader met het waterschap worden besproken.

6. Inrichting en beheer

In de toekomstige situatie wordt oppervlaktewater aangelegd. De grote waterplas zal als solitair water worden aangelegd. De wateraanvoer voor de landbouw aan de noordzijde van het plangebied blijft ongewijzigd. De watergangen/partijen zijn bereikbaar voor beheer en onderhoud (ook eventueel maaien en baggeren). De details van de "natte" inrichting en de afstemming van de onderhoudsverplichtingen ten aanzien van het plangebied zullen worden afgestemd met het waterschap.

7. Watervoorziening

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, er wordt water ingelaten middels het Kuinre, met name in de zomerperiode. De aanvoer van water in het plangebied wordt niet belemmerd. De nieuw te graven waterpartij wordt een solitaire plas met een mogelijkheid om over te storten in geval van extreme situaties. Van een beperking in watervoorziening is dan ook geen sprake.

De onderstaande thema's spelen geen rol bij de ontwikkeling;

8. *Bodemdaling*: op basis van de bodemsamenstelling (zand) kan geconcludeerd worden dat de bodem niet zettingsgevoelig is. Er vinden geen wijzigingen plaats in de grondwatersituatie. Er is dan ook geen reden om een bodemdaling te verwachten.
9. *Natte natuur*: het gebied is niet aangewezen als natte natuur. Wel worden de mogelijkheden maximaal benut door het ontwikkelen van ecologische zones langs de nieuwe waterpartij en aanvoerwatergangen.
10. *Volksgesondheid*: Het plangebied maakt naar aanleiding van de ontwikkeling geen deel uit van stedelijk gebied. De inrichting is veilig (geen verdrinkingsgevaar) en de waterpartijen vallen niet periodiek droog (stankoverlast). De inrichting voldoet in de toekomst aan de gestelde veiligheidseisen.
11. *Veiligheid*: het plangebied ligt niet in de buurt van bestaande waterkeringen en/of waterstaatswerken.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de watergangen, het graven en dempen van water, is een watervergunning benodigd.

Status

Voorliggende toelichting watertoets/waterparagraaf betreft de definitieve rapportage. Een concept waterparagraaf is ter beoordeling naar het waterschap gestuurd en de reactie van het waterschap in de vorm van een pre advies is in voorliggende rapportage verwerkt.

2.7 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan of er bronnen zijn en zo ja, welke, die in of nabij het plangebied een belemmering (kunnen) vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies, zoals wonen. In dit kader is aandacht besteed aan:

- a. bodem;
- b. geluid (Wet geluidhinder);
- c. luchtkwaliteit.

2.7.1 Bodem

In het kader van het bouwplan is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (Resultaten verkennend bodemonderzoek toekomstig landgoed aan de Wellerzandweg te Bant, proj.nr. 233368, 12 april 2011, Oranjewoud).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de zintuiglijk schone zandige boven- en ondergrond geen verontreinigingen met onderzochte stoffen bevat. Het grondwater op de onderzoekslocatie bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en/of xylenen.

De resultaten van het onderzoek vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van en nieuwbouw op de locatie.

2.7.2 Geluid

In het kader van het bouwplan is geluidonderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Brennells landgoed, proj.nr. 233368, 11 april 2011, Oranjewoud). De conclusie luidt als volgt.

De dichtstbijzijnde geplande woning ligt op circa 40 meter vanuit het hart van de Schoterweg. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, mag de etmaalintensiteit op de Schoterweg in 2021 maximaal 4.400 motorvoertuigen bedragen. Gezien de indicatie van 385 motorvoertuigen, die is berekend op basis van de door de gemeente Noordoostpolder verstrekte gegevens en kentallen uit CROW publicatie 256, lijkt het plangebied ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te kunnen voldoen. Ook als in acht wordt genomen dat de door de gemeente Noordoostpolder verstrekte gegevens niet valide zijn en er een foutmarge van 100 % wordt gehanteerd met betrekking tot de geleverde verkeerscijfers, wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Indien er bij het bevoegd gezag twijfels bestaan over de maximale intensiteiten op de Schoterweg, dient er doormiddel van een verkeerskundig onderzoek aangetoond te worden of de verkeersintensiteiten hoger liggen dan in onderhavig onderzoek berekend.

Stiltegebied

In het omgevingsplan Flevoland is het Kuinderbos aangewezen als stiltegebied. In de Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland zijn voormilieubeschermingsgebieden voor stilte richtwaarden opgenomen. Als richtwaarde voor de maximale geluidsbelasting vanwege een geluidsbron buiten hetmilieubeschermingsgebied geldt een geluidsniveau

van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 meter in het milieubeschermingsgebied gerekend vanaf de grens van het milieubeschermingsgebied. De beoogde woongebouwen vormen mogelijke geluidsbronnen. De kortste afstand van deze gebouwen tot het stiltegebied bedraagt 40 meter.

Deze gebouwen liggen hiermee op een dermate grote afstand dat zij geen geluidsniveau van 35 dB(A) op de grens van het milieubeschermingsgebied produceren. De functionele kenmerken van de gebouwen zijn immers zodanig dat er weinig geluid geproduceerd wordt (wonen.). Op de eigen weg die aangelegd zal worden, zal slechts stapvoets gereden worden. Hierdoor wordt de productie van geluid als gevolg van gemotoriseerd verkeer geminimaliseerd. Uit de bijgevoegde SRM 1 berekening (worst case opgezet, gebaseerd op maatgevende avondperiode) blijkt dat de grenswaarde van 35 dB(A) gemiddeld per uur op 50 meter in het milieubeschermingsgebied gerekend vanaf de grens ervan niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing van Landgoed Brennells geen belemmering vormt voor het milieubeschermingsgebied voor stilte.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er geen belemmering voor het bouwplan.

2.7.3 Luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal twee woningen en 24,1 hectare natuur (waarvan een deel voor wonen). De ontwikkeling van de woningen valt onder de in de Regeling NIBM genoemde categorieën en is derhalve toetsingsvrij. De 24,1 extra hectares zijn een marginale toename ten opzichte van de omringende 1300 hectares. Voor de 24,1 hectare wordt geen extra bijdrage in de verkeersaantrekkende werking voorzien en er worden geen extra voorzieningen getroffen in de vorm van bijvoorbeeld parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aan de Wellerzandweg te Bant een niet in betekenende mate bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve

staat titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer verdere besluitvorming niet in de weg (Art. 5.16, lid 1, onder c).

2.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. In dit kader is een Natuurtoets uitgevoerd voor het bouwplan (Natuurtoets Landgoederen Wellerzandweg, proj.nr. 233368, 4 mei 2011, Oranjewoud). De conclusie luidt als volgt. Ecologisch gezien vormen de landgoederen een uitbreiding van het natuurgebied Kuinderbos en voegen ze nieuwe biotopen toe aan dit natuurgebied. Voor de inrichting van het nieuwe natuurgebied op Wellerzand wordt het onderzoeksrapport van P. Bremer (2008) deels als uitgangspunt genomen. De ontwikkeling van de landgoederen heeft naar verwachting een gunstig effect op een groot aantal soorten en soortgroepen. Het aangrenzende Kuinderbos is leefgebied voor ondermeer diverse soorten strikt beschermde vleermuizen, de ringslang, amfibieën en vogels. Naar verwachting zullen deze soortgroepen in de toekomst gebruik maken van de nog te ontwikkelen natuur op de landgoederen.

Het plangebied bestaat momenteel uit monotoon en soortenarm intensief beheerd agrarisch gras- en akkerland. Het aantal soorten met een permanent leefgebied op deze agrarisch gebruikte gronden is beperkt. Op een aantal algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten) die leven op het agrarisch land zijn negatieve effecten tijdens de uitvoeringsfase niet uit te sluiten. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingbesluit bij artikel 75 Flora- en faunawet van kracht. Voor de algemene voorkomende soorten

van tabel 1 geldt sindsdien een vrijstelling voor artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze

vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld, mits de zorgplicht - die voor alle planten- en diersoorten geldt - in acht wordt genomen.

De volgende mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk:

- let op grondbroedende (weide) vogels gedurende het voorjaar, deze mogen niet verstoord worden;
- let op kale grondbroeders (zogenaamde pionierssoorten) die zich gedurende de realisatiefase kunnen vestigen;
- het realiseren van natuurvriendelijke oevers dient op een dusdanige wijze uitgevoerd te worden dat de mogelijk aanwezige Kleine modderkruiper (tabel 2-soort) niet wordt verstoord. Indien verstoring niet is uit te sluiten dienen maatregelen getroffen. Ten eerst kunnen vissen in de oeverzone verjaagd of weggevangen worden. Indien dit niet mogelijk is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk;
- geen werkzaamheden aan watergangen gedurende het voorjaar vanwege de aanwezigheid en de potentiële voortplanting van algemeen beschermde amfibieën (tabel 1-soorten) en mogelijk de strikt beschermde rugstreeppad.

Rugstreeppad

- vanwege het voorkomen van de strikt beschermde Rugstreeppad in de omgeving van

het plangebied is het wenselijk om in het ontwerp van de natuurterreinen ook een specifiek biotoop voor deze soort te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van ondiepe amfibieën poelen of oevers in een zandig deel van het terrein. Door een natuurinclusief voor deze soortgroep wordt gewerkt conform het managementplan van de Provincie Flevoland;

- gedurende de werkzaamheden is ecologische begeleiding noodzakelijk om verstoring van de eventueel aanwezige rugstreeppadden te voorkomen. Een ecooloog kan gedurende het voorjaar controleren of er rugstreeppadden aanwezig zijn. Indien ze aanwezig zijn dient verstoring van de aanwezige dieren voorkomen te worden;
- let op het ongewenst ontstaan van geschikte voortplantingspoelen en plassen op het bouwterrein voor de rugstreeppad.

Spelregels EHS

In de "Spelregels EHS", die door het Rijk als handreiking is opgesteld, is beschreven aan welke voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS moeten voldoen. De Provinciale Staten van Flevoland hebben 17 juni 2010, de EHS-Doelbenadering en de Spelregels EHS vastgesteld als uitwerking van het onderdeel "Saldobenadering" uit het Omgevingsplan 2006. Daarbij hebben Provinciale Staten besloten dat, conform de "Spelregels EHS", het instrument "herbegrenzing" aan Gedeputeerde Staten is en het instrument "saldobenadering" aan Provinciale Staten.

De externe werking vindt zijn grondslag in de Habitatrichtlijn en de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en vloeit onmiddellijk voort uit de verplichting tot het behouden of brengen in een 'gunstige staat van instandhouding' van het habitatype of een soort. De EHS kent geen externe werking. De Minister van LNV heeft in 2008 in een brief aan de Tweede Kamer geschreven dat ingrepen buiten de EHS niet hoeven te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS (TK 29576, nummer 12 en 52). Deze brief vloeide voort uit de Nota Ruimte. Initiatieven buiten de EHS hoeven dan ook niet per definitie getoetst te worden. Wijzigingen binnen de EHS zijn wel toetsingsplichtig.

De landgoederen worden in het geheel op bestaand akker- en grasland gerealiseerd, er is geen sprake van netto ruimtebeslag op de EHS, er is geen sprake van fysieke aantasting van de EHS. Indien uit voorzorg wel wordt gekeken naar eventuele externe effecten die veelal een rol spelen in de Natuurbeschermingswet dan spelen effecten als licht of geluid geen rol. De landgoederen hebben een woonfunctie en zullen niet zorgen voor verhoogde niveaus in het Kuinderbos. Andere 'externe' factoren die in de Natuurbeschermingswet 1998 een rol spelen als 'verdroging' of 'depositie' zijn eventueel factoren die geen rol spelen bij onderhavige planontwikkeling. De ontwikkeling zal niet leiden tot negatieve verdrogingeffecten in het Kuinderbos op vegetaties, evenmin tot verhoogde depositiewaarden van stikstof.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, met inachtneming van de zorgplicht en de bovenstaande mitigerende maatregelen, ecologie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. De realisatie van de landgoederen betekent een meerwaarde voor de ecologische kwaliteit van de locatie. Niet alleen brengt het landgoed een ruimtelijke overgang tussen Kuinderbos en de polder met zich mee, ook in ecologische zin vindt er een meer geleidelijke overgang plaats. De aanplant van bos, struwelen, plas-dras zones, open water

en de inrichting van natuurlijk grasland betekent een grote natuurwinst in vergelijking met de huidige situatie. De verschillende biotopen zullen leefgebied vormen voor allerlei soorten en soortgroepen die in de huidige situatie niet aanwezig zijn. De overgangszones en zachte randen zorgen voor een grote variatie in leefgebieden. De biodiversiteit zal als gevolg van de inrichting enorm toenemen op het plangebied. In de toekomstige zullen met name de moerasstroken en natuurvriendelijke oevers het leefgebied vormen voor libellen, vogels, flora, amfibieën en reptielen. De bos- en struweelstroken vergroten daarnaast het leefgebied voor zoogdieren (vleermuizen, boomkruiper) en vogels die nu maar in beperkte mate op het plangebied aanwezig zijn. De heidevelden en bloemrijke graslanden zijn specifiek van belang voor vlinders, sprinkhanen en flora. De ligging naast het Kuinderbos vergroot het leefgebied voor diverse aan het bos gebonden soortgroepen en versterkt zo ook indirect de natuurwaarden en de robuustheid van het Kuinderbos.

2.9 Archeologie

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/39 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in het plangebied 'Landgoederen Wellerzandweg' nabij Bant, gemeente Noordoostpolder (Flevoland), projectnr. 233368, 15 april 2011, Oranjewoud).

Op basis van het bureau- en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van (intacte) archeologische resten binnen het plangebied laag kan worden ingeschat. Dientengevolge luidt het advies om de archeologische verwachting van de onderzochte zones naar beneden toe bij te stellen en het gebied vrij te geven zonder nader (karterend) vervolgonderzoek. De redenen om daartoe te besluiten zijn de volgende:

- In het plangebied is weliswaar een (deels) intacte (veld)podzol aangetroffen, maar daarmee is echter niet gezegd dat de koppeling die in verwachtingsmodellen vaak wordt gebruikt tussen deze bodemtypen en een (middel)hoge archeologische verwachting ook voor deze zone van toepassing is. In de eerste plaats is het gebied door overstromingen geërodeerd, waarbij het oorspronkelijk aanwezige veenpakket en de top van het dekzand is aangetast.
- In de tweede plaats is er sprake van de aanwezigheid van een (veelal) verstoorde ('gebroken') verkitte B-horizont (oerlaag). Het gaat hier echter niet om een voor een podzol kenmerkende inspoelingshorizont, maar om een verkittingslaag die moet zijn gevormd in de laagst gelegen en (waarschijnlijk) natste gebieden. Verder is er geen sprake van (sporen van) een uitspoelingshorizont of E-horizont.
- Tenslotte blijkt het plangebied in ieder geval in 1978 te zijn gediëpploegd met als doel het 'breken' van de eerder genoemde verkitte, waterharde, B-horizont ten behoeve van de verbetering van de vochtdoorlatendheid van de bodem. Hierbij zijn de oorspronkelijke aanwezige bodemlagen sterk verstoord en is een onbekend deel van de onderliggende C-horizont vergraven (de exacte diepte waarop gediëpploegd is, is niet bekend. Vermoedelijk gaat het om circa 0,7 m - mv). De waargenomen bodemverstoring varieert van 0,25 à 1,30 m - mv.

Het plangebied kan inzake archeologie worden vrijgegeven.

2.10 Externe veiligheid

Voor het bouwplan is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd (Quickscan landgoederen Wellerzandweg Kwalitatieve beschouwing risicobronnen, projectnr. 233368, april 2011, Oranjewoud). De conclusie luidt als volgt.

In de omgeving bevinden zich drie mogelijk relevante risicobronnen:

1. A6 (gezien aard van transport en afstand tot planlocatie niet relevant);
2. hogedruk aardgastransportleiding (alleen relevant voor de mogelijke uitbreiding);
3. lokaal transport gevaarlijke stoffen (relevant).

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied. De risicobronnen hebben geen PR 10-6 contour/veiligheidszone of een PR 10-6 contour/veiligheidszone van 0 meter.

Ook het groepsrisico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Gezien de beperkt bevolkingstoename van de ontwikkeling en de beperkte omvang van de risicobronnen wordt verwacht dat het groepsrisico klein tot zeer klein is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

2.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat het landgoed uit maximaal vier woningen zal gaan bestaan. In het bestemmingsplan zijn twee woningen toegestaan. De ontsluiting van de landgoederen met samen maximaal twee woningen vindt plaats via de Schoterweg. Van zuidoost naar noordwest wordt een ontsluitingsweg op het landgoed gerealiseerd welke aansluit op de Schoterweg. Uitgaande van 7 vervoersbewegingen per etmaal per woning, is de toename van verkeer circa 28 per etmaal.

De voor publiek toegankelijke natuur op het landgoed sluit aan bij het reeds bestaande natuurgebied Kuinderbos. In totaal wordt er circa 24,1 hectare natuur toegevoegd aan een reeds bestaand gebied van circa 1.100 hectare. De verkeersaantrekkende werking hiervan is verwaarloosbaar ten opzichte van de bestaande situatie.

De toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal is in totaal circa 28. Deze toename is dermate klein dat dit niet voor problemen gaat zorgen ten aanzien van de doorstroming op de Schoterweg.

Parkeren

Voor het aspect parkeren is als uitgangspunt genomen parkeren op eigen erf. Bij de woningen wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aantal reeds aanwezige parkeerplaatsen in/nabij het bestaande natuurgebied is voldoende om de relatief kleine toename aan parkeerbehoefte door toevoeging van 24,1 hectare natuur, op te vangen.

2.12 Handhaving

Handhaving betekent eigenlijk "in stand houden". Het woordenboek geeft daarbij als voorbeeld "de orde handhaven". De overheid handhaaft echter ook wetten, regels en beleidsnota's.

In de "Kaderstellende nota Integrale handhavingsbeleid" (vastgesteld door de raad op 27-01-2005) stelt de gemeente Noordoostpolder zich tot doel de kwaliteit en de kwantiteit van de handhaving op een hoger niveau te brengen. Deze doelstelling maakt ook onderdeel uit van de prioriteiten van burgemeester en wethouders zoals deze zijn verwoord in het Collegeprogramma 2002-2006.

Om de handhaving efficiënter en effectiever te laten verlopen in de Noordoostpolder is hiervoor met ingang van 1 juni 2005 een Cluster Handhaving ingesteld.

De handhavingsnota wordt gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma waarin staat aangegeven op welke wijze de handhaving vorm krijgt en hoe deze wordt uitgevoerd. Ten aanzien van ruimtelijke plannen wordt in de nota vermeld dat de handhaving van de gebruiksregels (strijd met de toegelaten activiteiten) prioriteit krijgt.

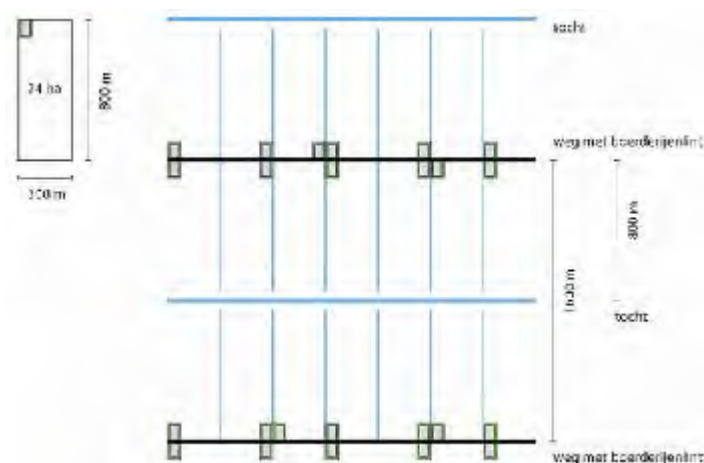
Hoofdstuk 3 Het plan

De gemeente Noordoostpolder heeft een positieve principe uitspraak (1 juni 2010) gedaan omtrent het verzoek tot het oprichten van twee landgoederen binnen het onderhavige plangebied. Op 13 april 2010 heeft de gemeente een aantal uitgangspunten ten aanzien van de toekomstige landgoederen geformuleerd. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is één van deze punten. In dit beeldkwaliteitsplan is op basis van beleid en een vooraf gestelde visie een plan geschetst. In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Ook worden de overige gestelde uitgangspunten uit het principe verzoek nader onderbouwd en wordt het geschetste plan hieraan getoetst.

3.1 Historie omgeving plangebied

Tijdens de voorlaatste ijstijd (het Saalien) was de noordelijke helft van Nederland bedekt met landijs. Het ijsfront bewoog gedurende die tijd geleidelijk heen en weer over Nederland. Het ijs heeft in het gebied van de Noordoostpolder keileembulten afgezet. Onder andere Urk en Schokland zijn gelegen op dergelijke keileemruggen. In de laatste ijstijd heerste er in Nederland een toendraklimaat. Het was toen een kale vlakte waar veel zandverstuivingen plaatsvonden. In die tijd zijn dikke pakketten dekzand afgezet. In de periode daarna, vanaf zo'n 10.000 jaar geleden, werd het klimaat geleidelijk warmer en ontstonden gunstige omstandigheden voor veenvorming. Grote delen van Nederland raakten ermee bedekt. Als gevolg van het rijzen van de zeespiegel drong het getij steeds verder door naar het oosten, waarbij het water gebruik maakte van de aanwezige veenriviertjes en -geulen. Op het veen werd zeeklei afgezet. Het veen werd plaatselijk geheel weggespoeld, zodat de zeeklei direct op het pleistocene zand werd afgezet. Tijdens een transgressieperiode rond 1600 voor Chr. werd de belangrijkste impuls gegeven tot de vorming van grote meren. Daarvoor hadden zich hier en daar al kleine meertjes gevormd. Het grootste meer werd het Flevomeer genoemd. Door golfafslag breidden de meren zich uit ten koste van het aangrenzende veenland. Verschillende meren smolten op deze wijze samen tot het Almere. Dit meer bestond nog uit zoet tot zwak brak water. In de Middeleeuwen drong de zee steeds verder door en ontstond een verbinding met de Waddenzee, waardoor de Zuiderzee ontstond. Het water werd zout en er waren getijden. In 1932 werd door de bouw van de Afsluitdijk de Zuiderzee afgesloten tot het IJsselmeer en werd het water weer zoet. Niet lang daarna werd de eerste van de IJsselmeerpolders aangelegd, de Wieringermeer. De tweede polder, die in 1942 droogviel, was de Noordoostpolder.

Het landgebruik is overwegend agrarisch van karakter. Het middengebied, binnen de ringweg, is open van karakter. De rand buiten de ringweg heeft een beslotener landschap met meer niet-agrarische functies, zoals bossen en recreatiegebieden. Deze verdeling was gepland onder meer vanwege de bodemgesteldheid. De verkaveling is ontworpen in dienst van de landbouw en gaat uit van eenheden van 24 hectare, bestaande uit rechthoekige percelen met een standaardmaat van 300 bij 800 meter (zie figuur 3.1). De boerderijen staan in groepen van 2 of 4 bij elkaar, op de hoeken van deze percelen. De erven zijn doorgaans 100 meter diep en 80 tot 100 meter breed en worden omringd door strakke singels.



Figuur 3.1: Principes verkaveling Noordoostpolder

Het voornaamste kenmerk van het landschap van de Noordoostpolder is dat het als een eenheid en geheel door mensenhanden is gecreëerd, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel zijn van één integrale visie. Niet alleen de ruimtelijke inrichting, maar ook de samenlevingsopbouw in de Noordoostpolder waren in de beginjaren sterk geregisseerd. Dit heeft geresulteerd in een hoge mate van ruimtelijke samenhang en architectonische eenheid. Vanwege deze bijzondere ontstaansgeschiedenis heeft de Polder in de nota Belvédère van het Rijk een hoge cultuurhistorische waarde toegekend gekregen.

3.2 Huidige situatie plangebied

3.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in het noordoostelijke gedeelte van de polder en grenst aan het Kuinderbos (zie figuur 1.1). Dit is het grootste bos- en recreatiegebied van de Noordoostpolder. Het plangebied bestaat geheel uit agrarische gronden, die liggen ingeklemd tussen het Kuinderbos en de paardenrenbaan van Lavendel BV.

3.2.2 Landschappelijke kwaliteiten

Het plangebied is onderdeel van het cultuurlandschap van de Noordoostpolder. Het bestaat geheel uit agrarische grond. Het landschap heeft, in tegenstelling tot andere delen van de Noordoostpolder, een half open karakter. Dit komt mede door de aanwezigheid van het Kuinderbos, maar ook door wegbeplantingen, die in dit gebied in grotere mate voorkomen dan elders in de polder. De Wellerzandweg is over een grote lengte aan de noordzijde voorzien van een singel. Het plangebied en omgeving wordt ingesloten door deze singel en de rand van het Kuinderbos en heeft daardoor een wat meer besloten karakter dan de meeste gebieden in de Noordoostpolder. De weidsheid van de polder is nog wel voelbaar, onder meer vanwege grote kavels, kaarsrechte wegen, doorzichten en rechthoekige, door robuuste beplantingssingels omgeven boerenerven. Kenmerkend zijn tot slot de kavelmaten, die zijn gebaseerd op de standaardmaat van 300

x 800 meter. Deze standaardmaat is gebaseerd op wat in de jaren 1950, de periode waarin de polder is ingericht, beschouwd werd als de optimale oppervlakte grond bij een agrarisch bedrijf.

3.3 Het plan

3.3.1 Toelichting schets

Het plangebied bestaat uit twee landgoederen in combinatie met natuur en bos. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 24,1 ha. Het noordwestelijke deel, landgoed "Schoterveld" (links in figuur 3.2), is 5,7 hectare groot, het zuidoostelijke deel, landgoed "Kuinderbos" (rechts in figuur 3.2), beslaat 18,1 hectare.



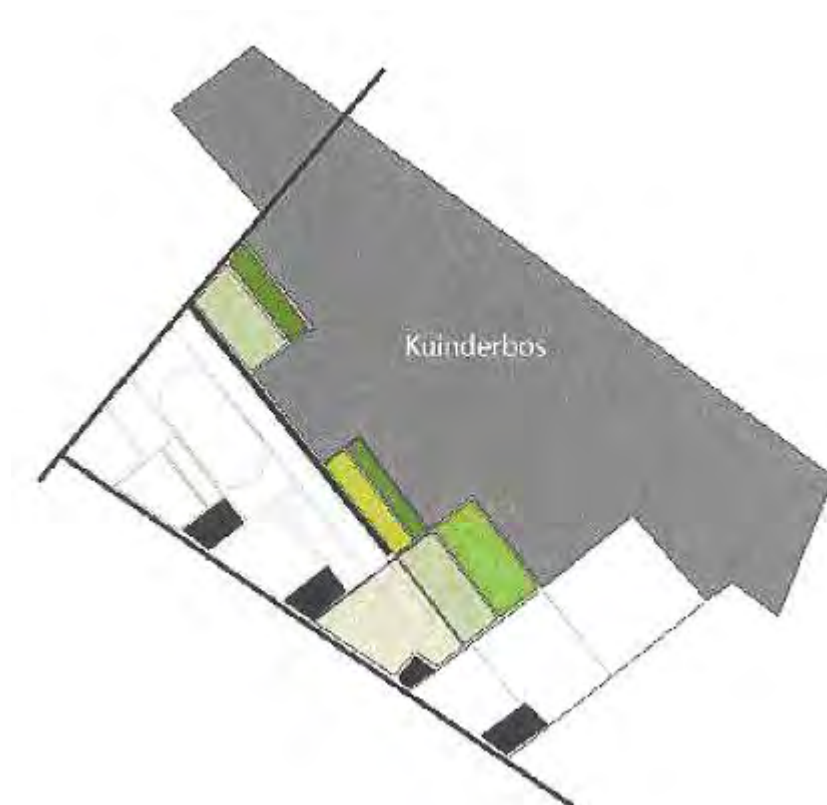
Figuur 3.2: Principeschets landgoederen Wellerzand

Inpassing in het landschap

De beide landgoederen worden in de zoom van het Kuinderbos geplaatst, zodat vanuit het landschap gezien de landgoederen onderdeel gaan uitmaken van het bos. Het huidige bos kent enerzijds rechte lijnen als afbakening van de percelen, doordat de perceelgrenzen recht zijn. Anderzijds kent het bos een soort rafelige einde door de verschillende hoogten van opgaande beplanting, voornamelijk waarneembaar vanuit het landschap (horizontale lijnen), en door de verspringende lijn van de bosrand, bijvoorbeeld gerelateerd aan de Wellerzandweg (zie ook figuur 3.3).

De nieuwe landgoederen zullen vanuit het omringende landschap vooral beleefd worden als onderdeel van het Kuinderbos. Daarbij krijgt het Kuinderbos op het hogere schaalniveau een meer rechte rand. Deze rand loopt niet parallel met de Wellerzandweg, maar sluit naadloos aan op de verkaveling van dit gebied van de Noordoostpolder, die

afwijkt van het gebied ten zuiden van de Wellerzandweg. Tevens wordt door de rechte lijnen binnen het landgoed het rationele karakter van de verkaveling van de polder geaccentueerd.



Figuur 3.3: Het Kuinderbos heeft enerzijds een rechte afbakening in rechte perceelgrenzen, maar kent ook een meer rafelig einde door de verspringende bosrand (zie randen van het grijze vlak). (Bron: Beeldkwaliteitplan landgoederen Wellerzandweg).

Met het oog op de ontwikkeling van de ecologische waarde van het gebied zijn "rafelige randen" op een lager schaalniveau van belang. Daarbij gaat het, zoals in de schilderijen van Rothko om een minimale vervaging van randen, die juist in de grotere, rationele verkaveling van de Noordoostpolder goed toepasbaar is. De rationele verkaveling blijft duidelijk herkenbaar. Spelen met openheid en geslotenheid is hierin van belang. Dit past ook in de specifieke situatie van de Wellerzandweg (en deels de Schoterweg), waar bomenrijen al een dergelijke wisselwerking van open en gesloten landschap vormen. Het geheel van Kuinderbos met de landgoederen zal als bijzonder landschap in het grotere geheel van de rationele verkaveling van de Noordoostpolder aanwezig zijn. De plaats van de landgoederen heeft in wezen deze bijzondere plaats al. Dit wordt in het ontwerp nader benadrukt.

Landgoed Kuinderbos

De woning op landgoed Kuinderbos komt te liggen op een rechthoekig vlak, grenzend aan een nieuwe waterpartij. De ruimte rond het huis krijgt een open karakter. In zuidoostelijke en zuidwestelijke richting komen brede zichtlijnen, die het huis verbinden met het omringende open landschap. Daar waar openbare paden dicht in de buurt van het huis

komen, wordt beplanting aangebracht ter afscherming. De privé-kavel wordt geheel omringd door sloten, zodat de privacy gewaarborgd is.

Het natuurgedeelte van het landgoed Kuinderbos bestaat uit een patroon van verschillende vlakken, waarbinnen het programma wordt gerealiseerd. Dit zijn onder andere een (noten)boomgaard, een brandnetelakker, een rietmoeras en een natte heideveld. De privé-kavel is ook zo'n vlak. De ruimte om de vlakken heen bestaat uit bloemrijk grasland met verspreid groepjes besdragende struiken.

Landgoed Schoterveld

De woning op landgoed Schoterveld komt eveneens te liggen op een rechthoekig vlak. Het aantal woningen bedraagt maximaal één. De ruimte om de woningen wordt ingericht met bloemrijk grasland, struiken/struweel en bos.

Aarden wal

De aanleg van de aarden wal op het landgoed Kuinderbos kent meerdere doelen. Enerzijds is het onderdeel van de vlakverdeling van het nieuwe landgoed waardoor een meer gevarieerd beeld ontstaat tussen kleinere en grotere ruimtes. Anderzijds zorgt de aarden wal voor een meer intieme en rustige beleving van het landgoed omdat de storende grote loodsen ten zuiden hiervan aan het oog worden onttrokken.

De esthetische eenheid

Het plangebied Wellerzand omvat in totaal 24,1 hectare, bestaande uit twee gedeelten. Het noordwestelijke deel, landgoed "Schoterveld", is 5,7 hectare groot, het zuidoostelijke deel, landgoed "Kuinderbos", beslaat 18,1 hectare.

Alhoewel het om twee aparte landgoederen is de ontwikkeling in samenhang, vanuit een samenhangend principe. Het plangebied krijgt als onderdeel van de recreatiezone Kuinderbos-Emmeloord een nieuwe vlakverdeling die ruimte biedt voor nieuwe functies. Deze vlakken zijn afwisselend open en besloten en verdelen het plangebied in kleinere en grotere ruimtes. Hierdoor ontstaat een overgangszone tussen het Kuinderbos, als besloten gebied, enerzijds en het open, grootschalige, agrarische landschap anderzijds. De paardenrenbaan, als grootschalige open ruimte pas naadloos in deze overgang. Door de toepassing van het 'Rothko'- principe, waarbij de strakke randen van de kavels en percelen meer rafelig worden vormgegeven, krijgt het gebied een eigen karakter en wordt de ecologische waarde vergroot.

Water, natuur en landschap

Aan de zijde van het Kuinderbos wordt over de hele lengte van de landgoederen de bestaande sloot aan de landgoedzijde verbreed en voorzien van een natuurlijke oever. Daarachter komt een strook met een afwisseling van bosjes, struwelen en ruigte. Met de vrijkomende grond worden in deze strook verspreid kleine heuveltjes gemaakt, zodat er een grote verscheidenheid aan milieus ontstaat, waarin veel planten- en diersoorten een plekje kunnen vinden.

Ten zuidwesten van de renbaan, buiten het landgoed, komt een heuvel met daarop een strook beplanting om het zicht op de achterkant van de nabij gelegen schuren af te schermen. Om bladval op de renbaan te voorkomen wordt deze heuvel grotendeels beplant met bladhoudende bomen. Het wordt daarmee een opvallend groen element in het landschap.

3.3.2 Uitgangspunten per deelaspect

Natuur en landschap

De nieuwe landgoederen op Wellerzand liggen op de overgang van het Kuinderbos naar het open agrarische landschap. Ecologisch gezien vormen ze een uitbreiding van het natuurgebied Kuinderbos en voegen ze nieuwe biotopen toe aan dit natuurgebied. Voor de inrichting van het nieuwe natuurgebied op Wellerzand wordt het onderzoeksrapport van P. Bremer (2008) deels als uitgangspunt genomen. De inrichting van Wellerzand zal aansluiten bij de ontwikkelingen die reeds gaande zijn in en rond het Kuinderbos. Op de landgoederen zal een mozaïek van uiteenlopende biotopen tot ontwikkeling worden gebracht, zoals:

1. waterlopen met natuurvriendelijke oevers
2. moerasstroken
3. bos- en struweelstroken
4. natte heidevelden
5. bloemrijke graslanden met verspreide groepen besdragende struiken
6. boomgaarden met walnoten en hazelnoten
7. brandnetelakker



Figuur 3.3: Riet als rafelige rand, hier en daar doorsneden door een openbaar wandelpad. Het riet blijft ruim onder de menselijke lengte en vormt daarmee visueel gezien - zeker vanuit het omliggende landschap - nauwelijks de indruk van een rafelige rand.

De realisatie van de landgoederen betekent een meerwaarde voor de ecologische kwaliteit van de locatie. Niet alleen brengt het landgoed een ruimtelijke overgang tussen het Kuinderbos en de polder met zich mee, ook in ecologische zin vindt er een meer

geleidelijke overgang plaats. De aanplant van bos en de inrichting van ruimtes met open natuur vergroot het Kuinderbos en daarmee (informeel) de EHS. De zachte randen zorgen voor een grote variatie op een lager schaalniveau en verbindt de verschillende vlakken vloeiend met elkaar.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt zodanig van opzet dat het water zo schoon mogelijk is en blijft. Het water dat vanuit de richting van Kuinre wordt aangevoerd, is al van redelijk goede kwaliteit. Door middel van een helofytenfilter in de zuidoosthoek van het plangebied wordt de waterkwaliteit verder verbeterd ten behoeve van de waterpartijen en moerassen op het landgoed. Dit helofytenfilter bestaat uit een slotenstelsel omgeven door rietoevers en wordt verwerkt in de rafelige rand. Van hieruit stroomt het water over het hele landgoed uit. De afvoer van water vindt plaats via een stuw in de bestaande kavelsloot in het midden van landgoed Kuinderbos naar de Schotertocht, de sloot die evenwijdig aan de Wellerzandweg loopt. Het waterpeil is hier enkele decimeters lager dan in de aanvoersloot in de zuidoosthoek. Op het landgoed zal in principe het (hogere) peil van de aanvoersloot worden aangehouden, om de condities voor natte natuur zo gunstig mogelijk te maken.

Ontsluiting

Wellerzand krijgt een privé-entree aan de Schoterweg. Via deze toegangsweg wordt zowel het huis op landgoed Schoterveld als het huis op landgoed Kuinderbos ontsloten. Voor wandelaars is het landgoed op meerdere plaatsen toegankelijk vanaf het Kuinderbos en komt er een toegang aan de Wellerzandweg ten behoeve van de direct omwonenden. Over het landgoed komt een padenstelsel waarover verschillende rondwandelingen zijn te maken en die de wandelaar alle aspecten van het landgoed laten zien.

3.4 Verantwoording ontwikkeling

In deze paragraaf wordt op basis van de gestelde uitgangspunten uit de principe uitspraak van 1 juni 2010 een onderbouwing gegeven van het plan. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven voor de inpassing binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

3.4.1 Uitgangspuntenprincipe verzoek

De uitgangspunten zoals aangegeven in de principe uitspraak van 1 juni 2010 zijn:

1. betreffende een landhuis wordt een minimale bouwhoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter gehanteerd. Een landhuis heeft een inhoud van minimaal 2.000 m³. Het maximum aan tal m² en m³ wordt op voorhand niet beperkt;
2. bijgebouwen in de vorm van garages, paardenstallen of een schapenstal zijn onder voorbehoud van onderstaande punten mogelijk, waarbij dit ondergeschikt dient te zijn aan functies wonen en natuur/bos;
3. de aanvrager dient een beeldkwaliteitsplan op te (laten) stellen, waarin ruimtelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen (en tevens dient als toetsingsinstrument voor de welstandscommissie), waaronder de situering van het bouwvlak. De raad moet dit vaststellen/goedkeuren;

4. de aanvrager dient een ecologisch plan op te (laten) stellen, waarin de ecologische en natuurlijke waarde van het plan wordt aangetoond. De raad moet dit vaststellen/goedkeuren;
5. de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en Bro (Besluit ruimtelijke ordening) mag niet ontbreken;
6. in ieder geval dient het plan te bestaan uit 5 hectare aaneengesloten openbaar toegankelijk natuurof boslandschap;
7. daar waar in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' de 'waarde openheid' van toepassing is, wordt niet voorzien van bos, maar van platte/natte natuur;
8. de gemeente wenst een planschade- en exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer te sluiten aangaande de dekking van mogelijke planschade, ter verzekering van de aanleg van het openbaar toegankelijke bos/natuur en ten behoeve van de verrekening van eventuele bovenwijkse kosten.

3.4.2 Onderbouwing

In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de gestelde uitgangspunten uit de principe uitspraak.

1. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan worden minimale en maximale eisen ten aanzien van de bouwhoogte vastgesteld. Tevens wordt de minimale inhoud van het landhuis vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
2. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan worden bijgebouwen, zoals garages, paardenstallen of een schapenstal, mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn aan de bestemming wonen en natuur/bos.
3. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld waarin de ruimtelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen. Onderdelen van het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven in dit hoofdstuk.
4. Er is een inrichtings- en beheerplan opgesteld waarin de ecologische en natuurwaarde van het plan wordt beschreven. Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de omvorming van grasland/landbouwgrond naar natuur.
5. De voorliggende toelichting betreft de ruimtelijke onderbouwing conform de Wro en Bro.
6. 19,42 hectare wordt ingericht als natuur. Dit wordt ook vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat minimaal 5 hectare van het plan bestaat uit natuur- of boslandschap.
7. Binnen het plangebied wordt aansluitend aan het Kuinderbos een aantal bostroken gerealiseerd. Het overgrote deel van het gebied wordt platte/natte natuur. Hiermee voldoet het plan aan de eis uit het (concept) bestemmingsplan 'Landelijke gebied 2010' waarin het plangebied de 'waarde openheid' als dubbelbestemming heeft. In het bestemmingsplan wordt het onderscheid gemaakt tussen bos en platte/natte natuur. Hierdoor wordt geborgd dat het gebied de opheid behoudt.
8. Er wordt een anterieure overeenkomst en een ontwikkelovereenkomst afgesloten met de gemeente. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid.

3.4.3 Verantwoording hoge cultuurhistorischewaarde

Bij het ontwerp van het landgoed is bewust afgezien van een transformatie van het landschap, zoals bij veel nieuwe landgoederen gebeurt, maar is gekozen voor het zichtbaar houden van het onderliggende rationele landschap en zijn kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in het laten bestaan van grootschalige, rechthoekige percelen.

Bij de inrichting van Noordoostpolder stond functionaliteit voorop, met als gevolg harde overgangen in het landschap tussen bos, singels, vaarten en agrarische grond. Dit beeld werd versterkt door het volledig terugdringen van akkerkruiden zoals kamille, korenbloem en klaproos. Het landschap valt van bovenaf te vergelijken met een schilderij van Mondriaan, met soms opvallend kleurrijke bollenvelden.

In de visie op de landgoederen Wellerzandweg doet het streven naar biodiversiteit ingang. Hierin spelen juist de rafelige overgangen tussen functionaliteiten een belangrijke rol, omdat op deze plaatsen biodiversiteit maximale kansen krijgt. Reliëf, gradiënten nat en droog, en een overgangszone tussen Kuinderbos- en volledig agrarische gebied, in de vorm van nieuwe vlakken van ondermeer struikzone's, noten - en brandnetelteelt en extensief beheerd grasland geeft hieraan impulsen. De strakke Mondriaan evolueert door de zachtere maar kenmerkende en herkenbare overgangen in het landschap naar het rafelige, kleurrijke werk van Rothko. De rechthoekige, minimalistische vormtaal laat de karakteristiek van het oorspronkelijke polderlandschap intact. Net als het klassieke landgoed voorziet het Rothko-landgoed in een transformatie van het bestaand landschap gebruik makend van aanwezige kwaliteiten, in dit geval de rationele, rechthoekige verkaveling met rechte begrenzingen. Deze karakteristieken blijven bewaard, zodat de cultuurhistorische kwaliteit van de Noordoostpolder zichtbaar blijft. Er ontstaat echter een samenhangend overgangsgebied tussen Kuinderbos en agrarisch landschap, dat recht doet aan de wat afwijkende kenmerken van dit deel van de Noordoostpolder ten opzichte van de kern, waar de rationele structuur en openheid veel verder zijn doorgevoerd. Landgoedelementen als woningen, toegangsweg, zichtlijnen en beplantingselementen krijgen een logische plek in deze zone.

3.4.4 Conclusie

Op basis van de onderbouwing ten aanzien van de gestelde uitgangspunten uit de principe uitspraak wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan alle gestelde uitgangspunten van de gemeente.

Hoofdstuk 4 De regels

4.1 De regels

De regels vormen in combinatie met de verbeelding het juridisch bindende element van het bestemmingsplan. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

4.2 Nadere toelichting op de regels

Natuur - Landgoed

Deze bestemming is bedoeld voor de instandhouding en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden, extensieve (dag)recreatie, beweiding met vee en waterpartijen. Daarnaast is agrarisch medegebruik mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' en een aarden wal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - aarden wal'. Slechts in ondergeschikte mate is bos toegestaan. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Om de natuurwaarden en landschappelijke waarden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel).

Wonen - Landgoedwonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor landgoedwonen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden, bos, extensieve (dag)recreatie en waterpartijen inclusief allerlei bijbehorende voorzieningen.

Er zijn bouwregels gegeven voor bouwpercelen, hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Landgoed Schoterveld heeft de

specifieke bouwaanduiding - landhuis 1 (sba-lh1) gekregen en Landgoed Kuinderbos de specifieke bouwaanduiding - landhuis 2 (sba-lh2). Dit is ingegeven door het feit dat het bouwperceel van Landgoed Schoterveld maximaal 4.500 m² groot en het perceel van Landgoed Kuinderbos is 8.000 m² groot mag zijn.

Er zijn een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Er is onderscheid gemaakt in geoorloofd en strijdig gebruik. Onder geoorloofd gebruik valt bijvoorbeeld de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft (gemeentelijke beleidsnotitie "werken in de woonomgeving" (2001)). Onder beroepsuitoefening aan huis wordt onder meer verstaan het verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Deze regeling vloeit voort uit de jurisprudentie zoals die zich heeft ontwikkeld ten aanzien van aan huisgebonden beroepen. Bij twijfelgevallen zal aansluiting moeten worden gezocht bij deze jurisprudentie. Voor de bedrijfsactiviteiten aan huis geldt een lijst op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Het betreft geselecteerde licht-milieubelastende bedrijven als genoemd in categorie 1, dan wel bedrijven die naar hun aard en invloed op de omgeving hiermee vergelijkbaar zijn. Onder strijdig gebruik valt onder andere het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte.

Er kan afgeweken worden van de specifieke gebruiksregels voor wat betreft de toegestane gezamenlijke oppervlakte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Bij recht is 75 m² toegestaan en met een omgevingsvergunning kan dit vergroot worden tot maximaal 150 m², mits de verkeersaantrekkende werking geen nadelige gevolgen heeft op de omliggende natuur- en landschappelijke waarden en het nabijliggende stiltegebied. Tot slot is ook hier een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel) om de natuurwaarden en landschappelijke waarden te beschermen.

Hoofdstuk3 - Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van ontheffing mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van ontheffing zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overige regels - Werking wettelijke regels

Deze bepaling regelt dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt

verwezen (bijvoorbeeld Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken), gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk4 - Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Slotregel

In de slotregel is de titel van het bestemmingsplan opgenomen, in dit geval is dat: Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Maatschappelijke betrokkenheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Vanaf 8 september 2011 hebben het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg – ontwikkeling landgoederen' en daarbij behorende stukken voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie geven ten aanzien van het plan.

Tevens is op 5 oktober 2011 op het gemeentehuis te Emmeloord een inloopavond gehouden, waar belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om over het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Wellerzandweg – ontwikkeling landgoederen' met de gemeente en de initiatiefnemer van gedachten te wisselen. Voor deze avond zijn direct omwonenden van het plan persoonlijk uitgenodigd. Hierbij is uitgegaan van een straal van een kilometer om het plangebied en alle bewoners van de Wellerzandweg.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. De namen van de indieners zijn bij de gemeente bekend. De gemeente heeft uit het oogpunt van privacy de plicht anoniem weer te geven. Aan de indieners van een inspraakreactie zal worden gerefereerd als 'inspreker 1' en 'inspreker 2'. Inspreker 1 heeft zijn reactie op de inloopavond ingediend.

Inspraakreacties

Hieronder staat een weergave van de binnengekomen inspraakreacties met daaronder cursief de reactie van de gemeente.

1. Inspreker 1

1a. Inspreker 1 woont in een arbeiderswoning direct gelegen ten zuiden van het meest oostelijke deel van het plangebied. Hij geeft aan dat hij bezwaren heeft tegen het realiseren van een uitzichtheuvel omdat hij vreest dat dat zijn privacy zal schaden. De heuvel staat opgenomen in het inrichtings- en beheerplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een regeling die ophoging van grond ten behoeve van een uitzichtheuvel toestaat. Wel kan een vergunning worden verleend voor de ophoging of egalisatie van gronden. De heuvel zal bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet bij recht kunnen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft op de inloopavond aangegeven dat de uitzichtheuvel onbedoeld in het inrichtingsplan terecht is gekomen. De heuvel kan worden geschrapt. Het inrichtings- en beheerplan is aangepast.

Conclusie: de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het inrichtingsplan, maar niet van het bestemmingsplan.

1b. Voorts geeft inspreker 1 aan dat hij bezwaren heeft tegen het realiseren van notenbomen achter zijn huis. Deze staan opgenomen in het inrichtings- en beheerplan. Het zicht op het Kuinderbos en de weilanden zal aldus inspreker 1 voor hem worden verminderd.

De gronden waarop de (noten)bomen in het inrichtingsplan zijn voorzien, hebben in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Natuur – Landgoed'. Hierop is ondergeschikt bos toegestaan. Verder kunnen burgemeester en wethouders voor het kweken en telen van (laan)bomen een omgevingsvergunning verlenen. Bij de verlening van een dergelijke vergunning is in beginsel het behoud van zicht voor een omwonende geen recht.

De initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat hij rekening wil houden met toekomstige burens. Het inrichtingsplan wordt in die zin aangepast dat de bomen die het zicht wegnemen voor inspreker 1 uit het plan worden geschrapt.

Conclusie: de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het inrichtingsplan, maar niet van het bestemmingsplan.

1c. Inspreker 1 wenst geen ontsluiting in de vorm van een fietspad of wandelpad naast zijn perceel.

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is een dergelijke ontsluiting denkbaar. Het inrichtingsplan voorziet niet in een ontsluiting op deze plaats en de initiatiefnemer heeft geen belang bij een ontsluiting op deze locatie. Er is dan ook op dit moment geen aanleiding om een ontsluiting op bepaalde plaatsen in het plan uit te sluiten.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspreker 2

2a. Inspreker 2 geeft aan dat hij niet akkoord kan gaan met een peil van 10 à 30 centimeter onder het maaiveld. Inspreker 2 stelt dat dit schadelijk is voor de bedrijfsvoering van zijn melkveehouderijbedrijf op de kavel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie G nummer 2130. Tevens als twee kavels onder het kenmerk L38 en L39 bekend op de domeinenkaart voor landbouwpercelen. Inspreker 2 pacht de gronden.

Op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat het peil van de aanvoersloot, waarlangs het water het gebied binnenkomt 10 à 30 centimeter onder maaiveld is. Uit overleg met het Waterschap Zuiderzeeland blijkt dat dit het feitelijke huidige peil is. Er is niet sprake van een wijziging in het peil ten opzichte van de huidige situatie. Peilhoogten worden overigens niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in peil besluiten van het waterschap.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2b. Inspreker 2 geeft aan dat er een veld met bloemrijk grasland zal worden gerealiseerd naast zijn melkveebedrijf. Hij vreest dat hier honden zullen lopen die mogelijk zijn vee kunnen besmetten met Neospora. Hij vraagt hiervoor een voorziening. Hij verzoekt tevens dit op te nemen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen ter wering van dreigende achteruitgang van werkomstandigheden in het in het plan begrepen gebied. Hiervan zou in theorie sprake kunnen zijn, ware het niet dat de betrokken percelen buiten het plangebied liggen. Op deze grond is een beperkende regel niet mogelijk. Voor het overige is de mogelijke aanwezigheid van honden en eventuele kans op ziekten geen planologisch relevant belang ter zake waarvan beperkingen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

De initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat hij honden op zijn terrein wil verbieden. Het is aan de initiatiefnemer en inspreker 2 om goede afspraken te maken over dit onderwerp.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.1.2 Overleg

Vanaf 8 september 2011 hebben onder meer overheidsdiensten gedurende zes weken de gelegenheid gekregen hun advies uit te brengen aangaande het bestemmingplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg – ontwikkeling landgoederen'. In het kader van overleg zijn de VROM-inspectie, het Waterschap Zuiderzeeland, de provincie Flevoland en verder Tennet, Gasunie en Staatsbosbeheer om advies gevraagd. Naar aanleiding van een verzoek daartoe is voor de VROM-inspectie de periode voor het uitbrengen van advies met twee weken verlengd.

Overlegreacties

Hieronder staat een weergave van de binnengekomen overlegreacties met daaronder cursief de reactie van de gemeente.

1. De VROM-inspectie

1a. De VROM-inspectie geeft aan dat de Noordoostpolder als wederopbouwgebied is opgenomen in 'Kiezen voor Karakter, Visie erfgoed en Ruimte'. Om zorgvuldige omgang met deze gebieden te borgen zal de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) bestuurlijke afspraken maken met de betrokken gemeenten. Overleg hierover is met de gemeente inmiddels gestart.

Het bestemmingsplan regelt de realisatie van landgoederen aan de rand van het Kuinderbos. Uit verschillende studies, waarbij zorgvuldig is gekeken naar de landschappelijke kernkwaliteiten van de polder, is dit als optimale locatie aangemerkt.

Het ambitieniveau is daarnaast te waarderen waardoor de landgoedontwikkeling uiteindelijk een kwaliteit kan toevoegen aan het gebied.

De uitwerking roept niettemin vragen op. De Schilder Mark Rothko als inspiratie voor het inrichtingsplan is daar een voorbeeld van. Enerzijds wordt het landschap van de Noordoostpolder hoog gewaardeerd, tegelijkertijd wordt (geïnspireerd op Rothko) voorgesteld het meest wezenlijke kenmerk van de polder namelijk de strakke lijnen te vervagen. Getracht is hier een balans in te vinden. Echter de focus is voornamelijk gericht op de interne samenhangende inrichting en zichtlijnen naar het buitengebied vanuit de landgoederen. Het wordt niet duidelijk hoe de landgoederen omgekeerd vanuit het buitengebied ervaren zullen gaan worden. Een visie op de ruimtelijke beleving vanuit de polder, die aansluit bij het uitgangspunt van behouden en versterken van de kernkwaliteiten ontbreekt.

Naar aanleiding van deze opmerking zijn in de toelichting visualisaties opgenomen van de voorgenomen inrichting van het plangebied. Tevens is een visie op de ruimtelijke beleving vanuit de polder opgenomen waarin het uitgangspunt van behouden en versterken van kernkwaliteiten, terugkomt. Deze aanpassingen zijn te vinden in paragrafen 3.3 en 3.4. van de toelichting.

Conclusie: de overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, niet tot aanpassing van het bestemmingsplan zelf.

2. Het Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap geeft een positief wateradvies ten aanzien van de waterparagraaf zoals die staat opgenomen in het bestemmingsplan. Verder stellen zij ten overvloede dat het plan geen invloed mag hebben op de omliggende landbouwteelt en dat zij graag bij het ontwikkelingstraject betrokken blijven.

Conclusie: de overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. De provincie Flevoland

De provincie heeft voor zover van belang naast positief commentaar de volgende opmerkingen.

3a. De provincie geeft aan dat het aantal woongebouwen op landgoed Schoterveld (5,7 ha) te groot is. Hier kan gezien de oppervlakte van dit landgoed maximaal één landhuis worden geplaatst.

Het aantal landhuizen op landgoed Schoterveld is op aangeven van de initiatiefnemer en na aanvullend overleg met de provincie teruggebracht tot één. In dit overleg is tevens met de provincie overeengekomen dat binnen een landhuis meer wooneenheden kunnen worden toegelaten. Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken, waaronder ook het beeldkwaliteitsplan en het inrichtings- en beheerplan zijn conform de reactie op dit punt aangepast. Op aangeven van de initiatiefnemer is het aantal woningen in een landhuis bepaald op één.

Conclusie: de overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3b. De provincie stelt dat toegelaten functies in één gebouw moeten worden ondergebracht. Dit gebouw moet door zorgvuldige maatvoering en verhoudingen leiden tot een gebouw met allure. Losstaande bijbehorende bouwwerken dienen in de regels voor de bestemming 'Wonen – landgoedwonen' te worden uitgesloten.

Het gebruik van losstaande bouwwerken is op een landgoed zeer gebruikelijk. Voorbeelden hiervan die veel voorkomen zijn een koetshuis, stallen of een schuur. In dit verband is een beperking van het oppervlak tot 250 m2 voldoende. Met de provincie bestaat ambtelijk overeenstemming over losstaande bijbehorende bouwwerken. Deze zijn acceptabel mits ze in samenhang met het landhuis worden ontworpen.

Conclusie: de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3c. De provincie stelt de vraag hoe de ontsluitingen en publieke toegankelijkheid van het landgoed zijn verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin verplichtingen voor de initiatiefnemer aangaande publieke openstelling en ontsluitingen zijn opgenomen.

Conclusie: er is antwoord gegeven op de vraag.

3d. De provincie stelt dat de toegelaten aan huis gebonden beroepen en bedrijven binnen de bestemming 'Wonen – landgoedwonen' zoals opgenomen in de staat van bedrijven moeten passen binnen de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied'. Bovendien bevat de staat van bedrijven activiteiten die qua aard niet passen bij de allure van een landgoed. Met name genoemd worden laad-, los- en overslagbedrijven voor zeeschepen.

Conform de inspraakreactie zijn de bedrijfsactiviteiten 'Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen' en 'Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)' geschrapt uit de staat van bedrijven.

Conclusie: de overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3e. De provincie stelt dat het creëren van extra bewoonde bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg niet past in het beleid van Provinciale Staten aangaande landgoederen. De speciale woonfunctie voor mantelzorg kan wel worden ondergebracht in het hoofdgebouw.

De gemeente deelt de visie van de provincie op dit punt. Het bestemmingsplan is conform de overlegreactie aangepast.

Conclusie: de overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3f. De provincie stelt dat speciale voorzieningen zoals inpandige zwembaden, een

tennisbaan en een paardebak passend zijn bij een landgoed. De voorwaarden hiervoor zijn wel dat de aanleg van deze voorzieningen niet mag leiden tot een kleiner aandeel bos- of natuurterrein dan 30 procent van de oppervlakte van het landgoed, evenmin tot aantasting van het natuurschoon, waarbij tevens de nadruk ligt op eigen gebruik.

De speciale voorzieningen die hier ter discussie worden gesteld liggen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen – landgoedwonen', dat bestemd is voor de private bouwkvavel. De oppervlakte natuur en het natuurschoon vallen binnen de bestemming 'Natuur - landgoed'. Nu er een duidelijke scheiding is in mogelijkheden tussen deze twee bestemmingen neemt de gemeente aan dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Waarbij niet de verwachting bestaat dat de initiatiefnemer zijn tennisbaan, paardebak of zwembad die zijn gelegen op de bouwkvavel zal openstellen voor publiek.

Conclusie: de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Gasunie

Geen reactie ontvangen.

5. Tennet

Hebben gereageerd zonder inhoudelijk bezwaren aan te geven.

6. Staatsbosbeheer

Geen reactie ontvangen.

5.1.3 Ambtshalve wijzigingen

1. Artikel 4.3.2:er wordt een extra sub toegevoegd, inhoudende dat onder strijdig gebruik eveneens wordt verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:“het landhuis voor meer dan één woning.”
2. Artikel 4.2.2, onder a, wordt aangevuld met de volgende zinsnede: “ten hoogste één woning bevat”.
3. Uit het beeldkwaliteitsplan zijn de paragrafen 5.3 en 5.4. geschrapt en de paragrafen 5.1 en 5.2 gewijzigd. Verder zijn de algemene welstandscriteria vervangen door projectspecifieke criteria.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Bro moet de toelichting inzicht geven in de uitvoerbaarheid van het plan. op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er is namelijk een anterieure

overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Noordoostpolder en de particuliere initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voldoende financiële middelen om het plan te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Natuur - Landgoed	13
Artikel 4	Wonen - Landgoedwonen	15
Hoofdstuk3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 7	Overige regels	21
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 8	Overgangsrecht	23
Artikel 9	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00516-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan huis verbonden bedrijf

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

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 3 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 agrarisch medegebruik

een op natuur- en landschapsbeheer afgestemd agrarisch gebruik, waaronder brandnetelteelt;

1.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.10 bebouwing

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

1.11 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.23 ecologische zone

aaneengesloten gebieden of structuren waarlangs soorten zich tussen natuurkerngebieden kunnen verplaatsen, bijvoorbeeld stroken water en/of begroeiing;

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

1.25 gebouw

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

1.26 geluidwal

een wal uitgevoerd in aarde;

1.27 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.28 landgoed

een landschappelijk esthetische eenheid van minimaal 5 hectare groot die ontsloten en openbaar toegankelijk is en die voor minimaal 30 procent bestaat uit natuur- of bosterrein;

1.29 landgoedwonen

wonen in een landhuis op een landgoed;

1.30 landhuis

een vrijstaande woning, die zich onderscheidt als landhuis door zijn ligging binnen een landschappelijk en architectonisch esthetische eenheid, uiterlijke karakteristieken en aanmerkelijk bouwvolume en die geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.31 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.32 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.33 nutsvoorziening

een voorziening ten dienste van een bedrijf, zoals een gas- en elektriciteitsbedrijf, dat opereert in een sector die beschouwd wordt van openbaar nut te zijn omdat het belangrijke producten of diensten ten nutte van het publiek levert;

1.34 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.35 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.36 openbaar toegankelijk

voor het publiek opengesteld;

1.37 prostitutie

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

1.38 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 toegangspoort

hekwerk ter afsluiting van de entree van het landgoed;

1.40 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;
- b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart);

1.41 verkeersdoeleinden

wegen ter ontsluiting van de percelen op het landgoed;

1.42 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;

1.43 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.44 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder **a en b** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen

peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur - Landgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Natuur - Landgoed**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch**', tevens voor agrarisch medegebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van natuur - aarden wal**', tevens voor een aarden wal met een maximale hoogte van 3 m;
- d. extensieve (dag)recreatie, voor zover de **onder a** bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding met vee, voor zover de **onder a** bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. watergangen, sloten en andere waterpartijen;
met daaraan ondergeschikt:
- g. bos;
met de daarbij behorende:
- h. groenvoorzieningen;
- i. (natuurvriendelijke) oevers;
- j. ontsluitingswegen;
- k. onderhoudspaden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid **3.1** mag niet gebouwd worden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

- a. gronden als staanplaats voor onderkomens;
- b. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

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

3.4.1 Vergunningsplicht

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) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen anders dan ten behoeve van in- en uitritten;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- e. vellen en rooien van houtopstanden;
- f. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- g. 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.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid **3.4.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en het onderhoud;
- b. op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- c. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarden

Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, 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.

Artikel 4 Wonen - Landgoedwonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - Landgoedwonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landgoedwonen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf
- b. de instandhouding en de ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke waarden en bos;
- c. extensieve (dag)recreatie, voor zover de **onder b** bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. watergangen, sloten en andere waterpartijen;
met de daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. (natuurvriendelijke) oevers;
- h. ontsluitings- en erftoegangswegen;
- i. onderhoudspaden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in lid **4.1** mogen uitsluitend landhuizen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

- a. de inhoud van een landhuis mag niet minder dan 2.000 m³ en niet meer dan 4.000 m³ bedragen, met dien verstande dat deze bovengronds wordt gerealiseerd;
- b. de afstand van de bebouwing tot de erfgrans mag niet minder dan 5 m bedragen.

4.2.2 Hoofdgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - landhuis 1

Voor een hoofdgebouw ter plaatse van de **specifieke bouwaanduiding - landhuis 1** gelden de volgende regels:

- a. het aantal landhuizen mag niet meer dan 1 bedragen, waarbij een landhuis ten hoogste één woning bevat;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 4.500 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet minder dan 6 m en niet meer dan 12 m bedragen;
- e. het bebouwd oppervlak mag niet minder dan 250 m² bedragen;
- f. de dakhelling mag niet meer dan 35° bedragen;
- g. onder het hoofdgebouw is een kelder toegestaan tot een verticale diepte van maximaal 3 m.

4.2.3 *Hoofdgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - landhuis 2*

Voor een hoofdgebouw ter plaatse van de **specifieke bouwaanduiding - landhuis 2** gelden de volgende regels:

- a. het aantal landhuizen mag niet meer dan 1 bedragen, waarbij een landhuis ten hoogste één woning bevat;
- b. de goothoogte mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet minder dan 6 m en niet meer dan 12 m bedragen;
- d. het bebouwd oppervlak mag niet minder dan 500 m² bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 35° bedragen;
- f. onder het hoofdgebouw is een kelder toegestaan tot een verticale diepte van maximaal 3 m.

4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. het aantal bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 per landhuis bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 250 m² per landhuis bedragen.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de toegangspoort tot het landgoed mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Geoorloofd gebruik*

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

- a. een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, mits:
 1. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per

- woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
- 2. de uitstraling van de woning intact blijft;
- 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- 6. de activiteit uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- 7. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.
- b. het realiseren van een zwembad, mits:
 - 1. deze inpandig en ondergronds wordt gebouwd;
 - 2. het totale oppervlak niet groter is dan 40 m²;
- c. het realiseren van een tennisbaan, mits het totale oppervlak niet groter is dan 300 m²;
- d. het realiseren van een paardenbak, mits het totale oppervlak niet groter is dan 800 m².

4.3.2 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
- b. een landhuis voor meer dan één woning;
- c. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
- d. gronden als staanplaats voor onderkomens;
- e. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- f. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- g. andere vormen van wonen dan landgoedwonen;
- h. wonen in bijbehorende bouwwerken;
- i. het gebruik van landhuizen of bijbehorende bouwwerken voor het bieden van logies of onderdak.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **4.3.1 onder a sub 1**, ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte per woning tot niet meer dan 150 m², mits de verkeersaantrekkende werking geen nadelige gevolgen heeft op de omliggende natuur- en landschappelijke waarden en het nabijliggende stiltegebied. De voorwaarden, zoals genoemd in lid 4.3.1 **onder a sub 2 t/m 7** zijn van overeenkomstige toepassing.

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

4.5.1 Vergunningsplicht

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) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen anders dan ten behoeve van in- en uitritten;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- e. vellen en rooien van houtopstanden;
- f. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- g. 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.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid **4.5.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en het onderhoud;
- b. op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- c. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.5.3 Voorwaarden

Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, 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 worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden of functies niet onevenredig worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, een afwijking verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Werking wettelijke regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid **8.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid **8.1** met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid **8.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **8.4**, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid **8.4**, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid **8.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen.

Emmeloord, 3 april 2012.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen'.

Voorgenomen besluit

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' ongewijzigd vaststellen;
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00516-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN juli 2010;
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. 'Beeldkwaliteitsplan landgoederen Wellerzandweg', d.d. 21 december 2011, als geldend welstandsbeleid voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' vaststellen, en:
 - a. toevoegen als bijlage aan de welstandsnota;
 - b. ter vervanging van de vigerende welstandscriteria;
5. 'Inrichting- en Beheerplan Landgoederen Wellerzandweg', d.d. 5 december 2011, goedkeuren
6. Het vaststellingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 bekendmaken en ter visie leggen;
7. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan bekendmaken en ter visie leggen.

Advies raadscommissie

De ONS neemt het voorstel mee terug naar de fractie en laat z.s.m. weten wat de reactie is; de overige fracties adviseren positief.

Aan de raad.**Status: ter besluitvorming****Inleiding**

Op 15 juli 2011 heeft Indigo BV een verzoek gedaan om bestemmingsplanwijziging voor het project Landgoederen Wellerzandweg (hierna: het project). Het project voorziet in de realisatie van twee landgoederen in het gebied tussen de Schoterweg, de Wellerzandweg en het Kuinderbos over een breedte van vier landbouwpercelen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie G nummers 2265 (gedeeltelijk) en 2148. De plannen bestaan uit de realisatie van maximaal 2 landhuizen met daarbij openbaar toegankelijk natuurgebied. De plannen zijn in strijd met bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'.

Procesbeschrijving

Door de verzoeker is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voorzien van onderzoeken samen met een beeldkwaliteitsplan en een inrichting- en beheerplan. De commissie Woonomgeving is, voorafgaand aan vrijgave, in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp. Het voorontwerp vormde voor de leden van de commissie geen aanleiding voor inhoudelijke reacties en is vrijgegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van van 8 september tot en met 19 oktober 2011 voor inspraak en overleg ter inzage gelegen.

Hierop zijn twee inspraakreacties en twee overlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn beantwoord en, voor zover overgenomen, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichting- en beheerplan.

Vervolgens hebben het ontwerpbestemmingsplan, het inrichting- en beheerplan en het beeldkwaliteitsplan van 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 ter inzage gelegen. Er zijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente geen zienswijzen ontvangen.

Deze nota behandelt de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor volledige argumentatie zij verwezen naar de collegenota behorende bij het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan.

Doelstelling

Te komen tot een besluit over de vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' (hierna: ontwerpbestemmingsplan).

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' ongewijzigd vaststellen op grond van artikel 3.1 Wro;
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00516-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vaststellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN juli 2010;
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;
4. 'Beeldkwaliteitsplan landgoederen Wellerzandweg', d.d. 21 december 2011, als geldend welstandsbeleid voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' vaststellen, en:
 - a. toevoegen als bijlage aan de welstandsnota;
 - b. ter vervanging van de vigerende welstandscriteria;
5. 'Inrichting- en Beheerplan Landgoederen Wellerzandweg', d.d. 5 december 2011, goedkeuren
6. Het vaststellingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 bekendmaken en ter visie leggen;
7. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan bekendmaken en ter visie leggen.

Argumenten

1.1 Er zijn met betrekking tot het bestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen
 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 ter inzage gelegen. Samen met het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.2. In de toelichting zijn ambtshalve omissies hersteld
 Ambtshalve is geconstateerd dat in de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal plaatsen nog wordt gesproken over drie landhuizen. In het voorontwerp was hier nog sprake van maar dit is na overleg met de initiatiefnemer en de provincie op aangeven van de initiatiefnemer bijgesteld tot twee. Dat in het ontwerp op sommige plaatsen in de toelichting nog drie landhuizen staat vermeld is een omissie. De toelichting wordt aangepast. Voor een volledig overzicht van aanpassingen wordt verwezen naar de bijlage 'ambtshalve wijzigingen in de toelichting'. De bestemmingsplantoelichting is echter geen juridisch bindend document. In het bestemmingsplan zelf verandert niets. Daarom kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1. De wijze waarop vaststelling van bestemmingsplannen dient te geschieden is wettelijk voorgeschreven

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling ruimtelijke documenten op papier en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijven voor hoe bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld. Hierin worden de opmaak, de vaststellingscode voor de digitale versie en de vaststelling van de ondergrond voorgeschreven.

3.1. Het verhaal van kosten voor de grondexploitatie is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer van het project is een exploitatie- en beheerovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. Hierbij is een scheiding aangebracht inzake kosten voor de uitvoering (de feitelijke exploitatie) en kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan. De kosten van de exploitatie, het gaat dan onder andere om kosten voor toezicht, worden via de overeenkomst verhaald. De kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan zijn afzonderlijk en losstaand van de overeenkomst via het heffen van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De leges zijn inmiddels betaald.

4.1. Er zijn met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties ontvangen

Een beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument waarin voor een specifiek bestemmingsplan welstandseisen worden vastgelegd. De vaststelling van welstandsbeleid geschiedt overeenkomstig artikel 12a Woningwet. Deze bepaling schrijft tevens inspraak voor bij het opstellen van nieuwe welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan heeft van 19 januari 2012 tot en met 19 februari 2012 voor inspraak ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

4.2. Om architectonische eenheid te bewaken is het wenselijk om het beeldkwaliteitsplan ook voor toekomstige bouwplannen te laten gelden

Een landgoed wordt als samenhangend geheel ontworpen. Deze landschappelijke en architectonische samenhang kan worden bewaakt door het beeldkwaliteitsplan niet voor een enkel bouwplan te laten gelden, maar ook voor toekomstige bouwplannen. Daarom wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan als geldend welstandsbeleid vast te stellen en niet na voltooiing van een concreet bouwplan terug te vallen op de criteria uit de welstandsnota. Dit wijkt enigszins af van de systematiek van de welstandsnota, maar is gezien de bijzondere status van een landgoed van belang.

5.1. Goedkeuring van het inrichting- en beheerplan ligt in lijn met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 kent een wijzigingsbevoegdheid voor nieuw te stichten landgoederen. Een voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid is dat de raad een inrichtingsplan voor een dergelijk plan goedkeurt. In dit geval is een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het verlenen van goedkeuring geschiedt analoog aan de goedkeuring zoals die in de wijzigingsbevoegdheid is voorgeschreven.

Kanttekeningen**Planning/uitvoering**

Het plan ter inzage leggen en openstellen voor beroep.

Tevens het beeldkwaliteitsplan en inrichting- en beheerplan ter visie leggen.

Bijlagen

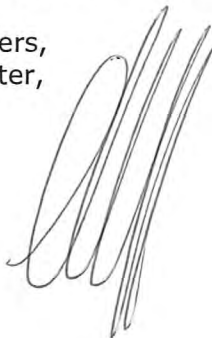
1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen'.
2. Het Beeldkwaliteitsplan 'Landgoederen Wellerzandweg'.
3. Het 'Inrichting- en beheerplan Landgoederen Wellerzandweg'.
4. Overzicht ambtshalve wijzigingen in de toelichting van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen'.

Vertrouwelijke bijlage

5. Exploitatie- en beheerovereenkomst Landgoederen Wellerzandweg.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

tegenwoordig

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Portefeuillehouder : de heer W.J. Schutte
Steller : de heer M. Swemmer; (0527) 63 33 83;
m.swemmer@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2012, no. 5430-1;
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, artikel 12a Woningwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' ongewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.1 Wro.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00516-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN juli 2010.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
4. 'Beeldkwaliteitsplan landgoederen Wellerzandweg', d.d. 21 december 2011, als geldend welstandsbeleid voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wellerzandweg - ontwikkeling landgoederen' vast te stellen, en:
 - a. toevoegen als bijlage aan de welstandsnota;
 - b. ter vervanging van de vigerende welstandscriteria.
5. 'Inrichting- en Beheerplan Landgoederen Wellerzandweg', d.d. 5 december 2011, goed te keuren.
6. Het vaststellingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 bekend te maken en ter visie te leggen.
7. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan bekend te maken en ter visie leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 mei 2012.

De griffier,

de voorzitter,

