

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004,  
Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele

***Vastgesteld***

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Opdrachtgever:  | ML-service     |
| Rapportnummer:  | RB 50.001      |
| Datum vrijgave: | Januari 2014   |
| Opsteller:      | Dhr. M. Beek   |
| Goedkeuring:    | Dhr. H. de Roo |

## Inhoudsopgave

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                                         | 4         |
| 1.2      | Bij het plan behorende stukken                                   | 4         |
| 1.3      | Begrenzing van het plangebied                                    | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                       | 6         |
| 1.5      | Verantwoording                                                   | 6         |
| <b>2</b> | <b>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1      | Europees beleid                                                  | 7         |
| 2.1.1    | <i>Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)</i>                  | 7         |
| 2.2      | Rijksbeleid                                                      | 7         |
| 2.2.1    | <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>      | 7         |
| 2.2.2    | <i>Flora en faunawet</i>                                         | 9         |
| 2.2.3    | <i>Natuurbeschermingswet 1998, herziening 2005 (2005)</i>        | 9         |
| 2.3      | Provinciaal beleid                                               | 9         |
| 2.3.1    | <i>Omgevingsplan 2006</i>                                        | 9         |
| 2.3.2    | <i>Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied</i>      | 11        |
| 2.3.3    | <i>Conclusie provinciaal beleid</i>                              | 11        |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                                              | 11        |
| 2.4.1    | <i>Structuurplan</i>                                             | 11        |
| 2.4.2    | <i>Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2013</i>               | 11        |
| 2.4.3    | <i>Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004</i>                     | 12        |
| 2.4.4    | <i>Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2010)</i>             | 14        |
| 2.5      | Milieu- en omgevingsfactoren                                     | 15        |
| 2.5.1    | <i>Archeologie</i>                                               | 15        |
| 2.5.2    | <i>Besluit externe veiligheid inrichtingen</i>                   | 16        |
| 2.5.3    | <i>Bodem</i>                                                     | 17        |
| 2.5.4    | <i>Cultuurhistorie</i>                                           | 19        |
| 2.5.5    | <i>Flora en Fauna en Natuur (gebieds- en soortenbescherming)</i> | 20        |
| 2.5.6    | <i>Geluid(hinder)</i>                                            | 25        |
| 2.5.7    | <i>Luchtkwaliteit</i>                                            | 27        |
| 2.5.8    | <i>M.E.R.-beoordeling</i>                                        | 28        |
| 2.5.9    | <i>Milieu(hinder)</i>                                            | 29        |
| 2.5.10   | <i>Water(toets)</i>                                              | 30        |
| <b>3</b> | <b>HOOFDSTUK 3 PLAN- EN LOCATIEBESCHRIJVING</b>                  | <b>33</b> |
| 3.1      | Ligging en historie                                              | 33        |
| 3.2      | Het plan                                                         | 35        |
| 3.3      | Ruimtelijke en functionele structuur                             | 36        |
| <b>4</b> | <b>HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE TOELICHTING OP DE REGELS</b>           | <b>41</b> |
| 4.1      | Algemeen                                                         | 41        |
| 4.2      | Toelichting op de Toelichting                                    | 41        |
| 4.3      | De regels                                                        | 42        |
| 4.4      | Nadere toelichting op de bestemming                              | 42        |
| <b>5</b> | <b>HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID</b>                               | <b>43</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid                                      | 43        |
| 5.2      | Inspraak en overleg                                              | 43        |
| 5.2.1    | <i>Inspraak</i>                                                  | 43        |

|       |                              |    |
|-------|------------------------------|----|
| 5.2.2 | Overleg .....                | 43 |
| 5.3   | Ontwerpbestemmingsplan ..... | 43 |

## **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

### **1.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de omzetting van een woonbestemming van het perceel Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele in een bedrijfsbestemming ten behoeve van het bedrijf ML-Service. Het bedrijf ML-Service richt zich met name op reparaties van agrarisch materieel, waarbij de werkzaamheden grotendeels op locatie van de klant plaatsvinden. Ten behoeve van het plan worden op de locatie aan de Professor Brandsmaweg 7 I een tweetal verouderde bijgebouwen gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een bedrijfsgebouw opgericht van circa 600 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele' bestaat uit de volgende stukken:

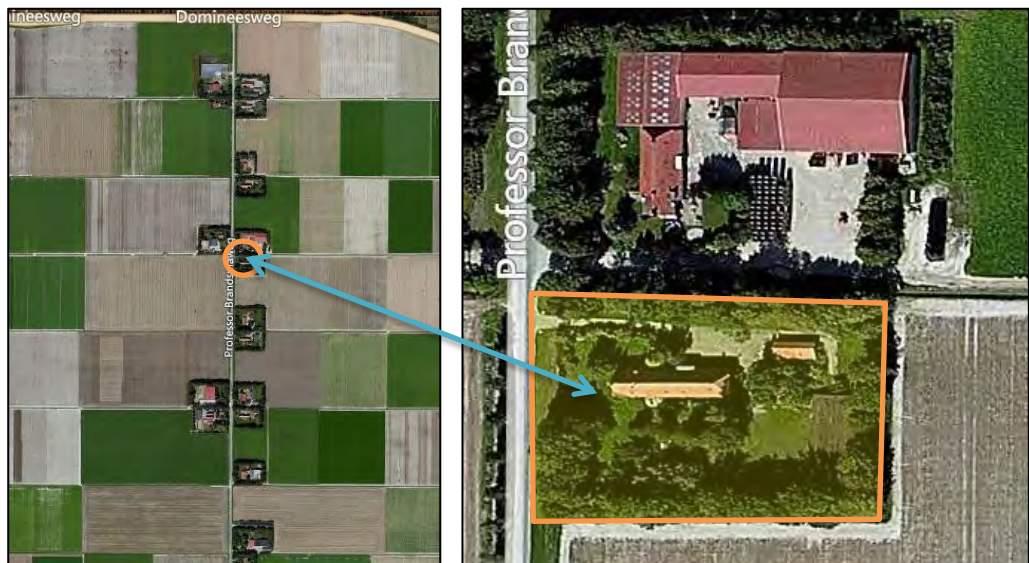
- verbeelding NL.IMRO.071.BP00533-VS01 met legenda;
- regels;
- voorliggende toelichting.

Met de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemming en de regels.

In de regels zijn de bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van onderzoeken en de beschrijving van het plan zijn weergegeven.

### **1.3 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004 Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele' zoals reeds aangegeven, behelst het volgende perceel zoals op de navolgende luchtfoto's weergegeven.



Hierna een impressie van de bestaande bebouwing op het perceel.



Bestaande hoofdgebouw met op achtergrond aan weerszijden zichtbaar de te slopen bebouwing



De te slopen bebouwing

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk;
- Hoofdstuk 2: Beleidskader, geeft een overzicht van het relevante Europees-, rijks-, provinciaal -en gemeentelijk beleid en onderzoeken;
- Hoofdstuk 3 Het plan, hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten en de opzet van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels, geeft een nadere toelichting op de regels;
- Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid. Tenslotte behandelt deze de maatschappelijke en de financiële uitvoerbaarheid.

## 1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.



## **2 Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek**

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke onderwerpen tenminste in de toelichting bij het bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hieronder en in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze onderwerpen behandeld. In algemene bewoordingen komt het er op neer dat in de toelichting de gedachten worden neergelegd die aan het plan ten grondslag liggen. Het bevat de resultaten van onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied.

### **2.1 Europees beleid**

#### **2.1.1 *Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)***

Als uitvloeisel van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn zogenaamde Speciale Beschermingszones onderscheiden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden.

De Friese IJsselmeerkust, het Ketelmeer en het Vossemeer, het Zwarte Meer en de natuurgebieden Weerribben en Wieden (Overijssel) zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De aanwijzing als Natura 2000-gebied heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het omliggende gebied door de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten de Natura 2000 gebieden liggen van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied.

De Europese richtlijnen en de bescherming van de Speciale Beschermingszones zijn opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998. Deze is sinds oktober 2005 van kracht.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).



Voor Nagele zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

## **2.2.2 Flora en faunawet**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Samen met de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient iedereen zo te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan gedaan naar de flora en fauna (zie paragraaf 2.5.5 Flora en fauna).

## **2.2.3 Natuurbeschermingswet 1998, herziening 2005 (2005)**

De Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd in 2005) regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Samen met de Flora- en faunawet vormt de Natuurbeschermingswet het beschermingsrecht voor zowel soorten als gebieden. De wet richt zich onder andere op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Naast de Natura 2000-gebieden is de wet ook van kracht voor de Beschermde Natuurmonumenten en op de gebieden die de minister van EZ heeft aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals de Wetlands. De wet biedt de juridische basis voor vergunningverlening en bevat een voorzorgsbeginsel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorzorgsbeginsel eist dat alle aspecten die met een project samenhangen en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen, moeten worden onderzocht. Op basis van de Natuurbeschermingswet is geen specifieke lijst beschikbaar waarvoor een vergunning is vereist, wel zijn er gebiedsgerichte instandhoudingsdoelen. Voor de wijziging van de woonbestemming naar voorliggende bedrijfsbestemming is geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (zie ook paragraaf 2.5.5 Flora en Fauna).

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **2.3.1 Omgevingsplan 2006**

In dit plan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Door de vier plannen in één integraal plan samen te voegen, zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het best gewaarborgd. Het Omgevingsplan bevat tevens de hoofdlijnen van het economische, sociale en culturele beleid.

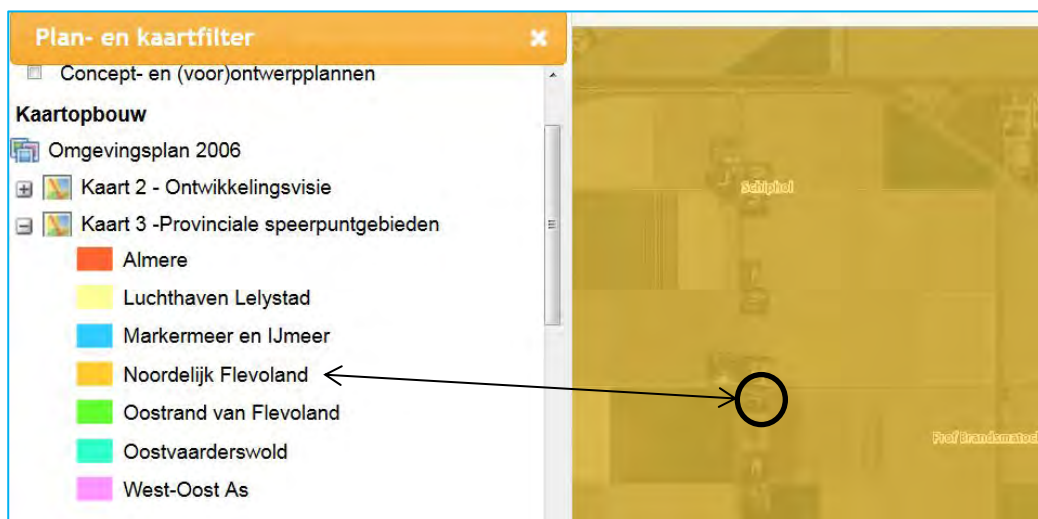
### Provinciale ambitie

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. Samen met partners binnen en buiten het gebied wordt zicht geboden op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, die samengaan met het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland, zoals achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid.

Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. De verstedelijking moet ingepast worden in een hoogwaardige landelijke omgeving en moet passen bij de gerealiseerde en geplande infrastructuur. De creatie van aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maakt Flevoland concurrerend met andere gebieden. Zo is niet alleen sprake van overloop uit de drukke en dure Randstad naar een ruimer en goedkoper Flevoland (push factor), maar kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

Voor het perceel Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele valt nog het volgende te herleiden vanuit de Omgevingsvisie op het beleidsmatige vlak ten aanzien van bedrijvigheid.

Op basis van kaart 2- de provinciale speerpuntgebieden ligt het gebied in het zogeheten speerpuntengebied 'Noordelijk Flevoland'.



### Noordelijk Flevoland

Het van oudsher primair op landbouw en visserij georiënteerde Noordelijk Flevoland heeft nieuwe impulsen nodig om het gebied vitaal te houden en kansen te bieden voor een verdere economische ontwikkeling. Creativiteit en durf zijn noodzakelijk om toerisme en recreatie te ontwikkelen, om de wateropgave op te lossen, om de bijzondere waarden van het landschap te versterken en te benutten en om de economie van het stedelijk en landelijk gebied, en daarmee de leefbaarheid van de kernen, nieuwe impulsen te geven.

Het gefaseerd uitbouwen van de N50 naar een A50 zal hieraan bijdragen. De provincie wil dit veranderingsproces in afstemming met de gebiedspartners faciliteren en stimuleren.

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

In het Omgevingsplan 2006 staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel “Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied” wordt een invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het Omgevingsplan.

Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. De ontwikkelingen vragen echter wel om een zorgvuldige regie, zodat de reeds aanwezige functies worden beschermd, het onderscheid tussen het landelijk en het stedelijk gebied niet vervaagt, de kleinschalige ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

De beleidsregel heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### **2.3.3 Conclusie provinciaal beleid**

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt gehandeld in overeenstemming met het provinciaal beleid. Een woonbestemming (wat in het verleden een agrarisch bedrijf is geweest) in het buitengebied gaat gebruikt en herbestemd worden voor aan het buitengebied verbonden (en op de agrarische sector gerichte) bedrijvigheid en levert hierdoor een positieve bijdrage voor de versterking van de plattelandseconomie.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurplan**

In het “Structuurplan” (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de gemeente Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen

### **2.4.2 Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2013**

De Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030 geeft een mogelijke beleidsrichting op langere termijn en heeft een veel langere tijdshorizon dan het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. In de toekomstvisie 2030 bestaat het uiteindelijke eindbeeld uit vier onderliggers: groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud, kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones, het nieuwe oppervlaktewatersysteem en een duidelijker profiel voor Emmeloord en de dorpen.

Groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud In de Toekomstvisie 2030 komt het onderscheid binnen en buiten de ring niet meer terug. Daarin wordt ingezet op groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte. Zowel de dorpen als de agrarische erven vormen daarbij de eilanden. Er wordt daarbij dus ingezet op het behoud van de grootschalige open ruimte in het grootste gedeelte van de polder.

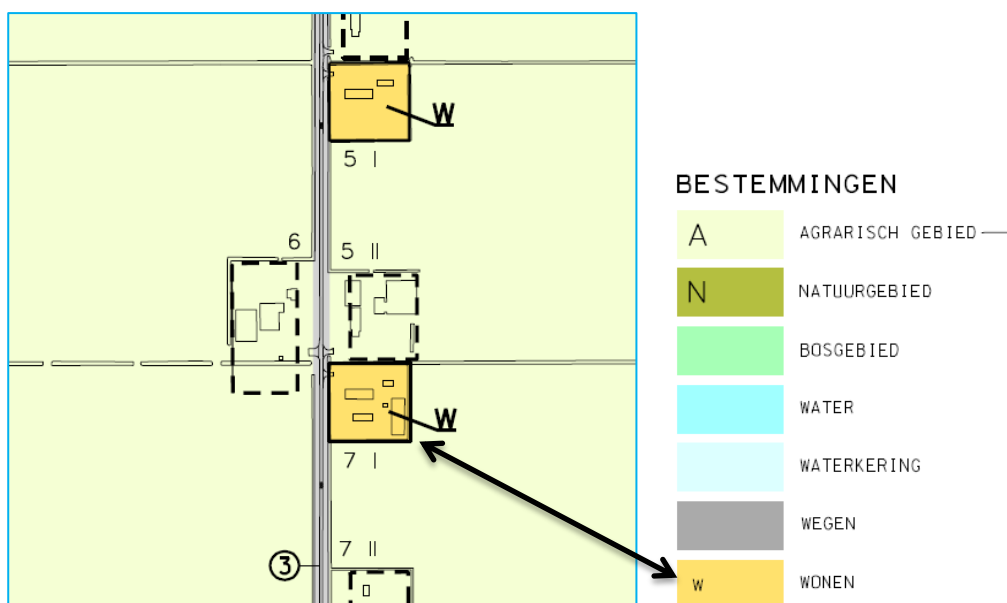
### Kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones

Afhankelijk van de ligging binnen de polder wordt de hoofdfunctie landbouw “gekleurd” door een bijzonder accent, waardoor er drie “sectoren” binnen het agrarisch gebied ontstaan: de noordwestpunt, die wordt gekleurd door de landbouw met daarbinnen enkel specifieke teelten; het oostpunt, waar de nadruk ligt op natuur en recreatie; het zuidelijke punt wordt vooral gekleurd door cultuurhistorie. Er worden tevens twee landschapsontwikkelingszones onderscheiden: de westrand/zuidrand (extensieve ontwikkelingen) en de oostflank (nieuwe groene functies).

#### 2.4.3 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 28 maart 2006. Het plangebied van het onderhavige plan valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'.

Binnen het genoemde bestemmingsplan is het perceel als volgt bestemd, daartoe onderstaande uitsnede van de bestemmingsplankaart/verbeelding hiervan.



Het perceel heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', met de daarbij behorende voorschriften/regels zoals verwoord in artikel 11 van het bestemmingsplan.

Wat betekent de bestemming 'wonen'.

Artikel 11, lid 1 van het bestemmingsplan luidt als volgt:

*De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *wonen, en;*
- b. *instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak;*
- c. *kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.*

Het voornemen is om een bedrijf te vestigen ter plaatse, te weten ML-Service. Het bedrijf richt zich op de zogeheten agrarische dienstverlening in de vorm van onderhoud en reparatie van landbouwmaterieel (grotendeels op locatie van de klant). Binnen de bestemming 'Wonen' zijn deze activiteiten niet toegestaan.

In artikel 28, lid 4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, met inachtneming van onderstaande criteria, de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijven', waarbij de voorschriften/regels van de bestemming 'Bedrijven' zoals benoemd in artikel 13 van toepassing zijn.

De criteria voor wijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijven' zijn de volgende:

- a. ten behoeve van eenzelfde bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Bedrijven" aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor:
  - bedrijven, die voorkomen in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1;
  - mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen, en/of;
  - paardenpension, paardenopleidingscentrum;
  - agrarisch loonwerkbedrijf;
  - veehandelsbedrijf;
  - opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten;
  - dierartsenpraktijk en/of dierenpension;
  - of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving;
- c. het bepaalde in artikel 13 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996;
- e. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
- f. de bedrijfsactiviteiten mogen:
  - 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;

2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en;
4. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

#### **2.4.4 Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2010)**

##### *'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'*

Deze welstandsnota vaart een nieuwe koers. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder wordt welstandsvrij terwijl voor bepaalde categorieën bouwwerken nog maar zeer beperkte welstandseisen zullen gelden.

Tegelijkertijd gaat deze nota ook over het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld van de gemeente.

Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met die bebouwing en de openbare ruimte waarin die is geplaatst, maar wil ook vrijheid aan zijn burgers geven. Zij wil haar burgers inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen, maar ook ruimte geven aan eigen ontwerp en initiatief. Er blijft wel een ondergrens van kracht: als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan daartegen worden opgetreden.

Ten aanzien van het plangebied aan de Professor Brandsmaweg 7 I geldt dat deze is gelegen in het Landelijk Gebied. Ten aanzien van dit gebied is het volgende verwoord in de welstandsnota.

##### Beleid

Uitbreidingen en verbouwingen aan oorspronkelijke woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de meest naar de weg toegekeerd zijde van deze gebouwen.

Bijgebouwen bij woningen en losstaande bedrijfsgebouwen zijn welstandsvrij, zij het dat voor de bedrijfsgebouwen wel eisen worden gesteld aan het kleurgebruik. Daar zijn alleen gedekte kleuren toegestaan.

##### Toelichting

Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel rond de even zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor de gemeente Noordoostpolder.

Door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, en vermindering van het aantal landbouwbedrijven, kunnen deze karakteristieken echter veranderen. Met zorgvuldige ontwerpen is het mogelijk daarbij belangrijke elementen te handhaven, maar noodzakelijk is dat niet. Nieuwe architectuur kan naast de bestaande cultuurhistorische karakteristieken verfrissend zijn en kwaliteit toevoegen in een veranderende omgeving die dynamiek uitstraalt. In de welstandscriteria is deze visie uitgewerkt.



Uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het van belang de groensingels rond de erven te handhaven. Dat wordt echter niet door de welstandsnota geregeld maar via het bestemmingsplan.

## **2.5 Milieu- en omgevingsfactoren**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden nagegaan of er milieuaspecten zijn (in of nabij het plangebied) die belemmeringen (kunnen) vormen voor de in het plangebied opgenomen functies. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

1. Archeologie;
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
3. Bodem;
4. Flora- en fauna;
5. Geluid(hinder);
6. Luchtkwaliteit;
7. M.E.R.-beoordeling;
8. Milieu(hinder);
9. Verkeer en vervoer;
10. Water(toets).

### **2.5.1 Archeologie**

#### **2.5.1.1 Aanleiding en doel**

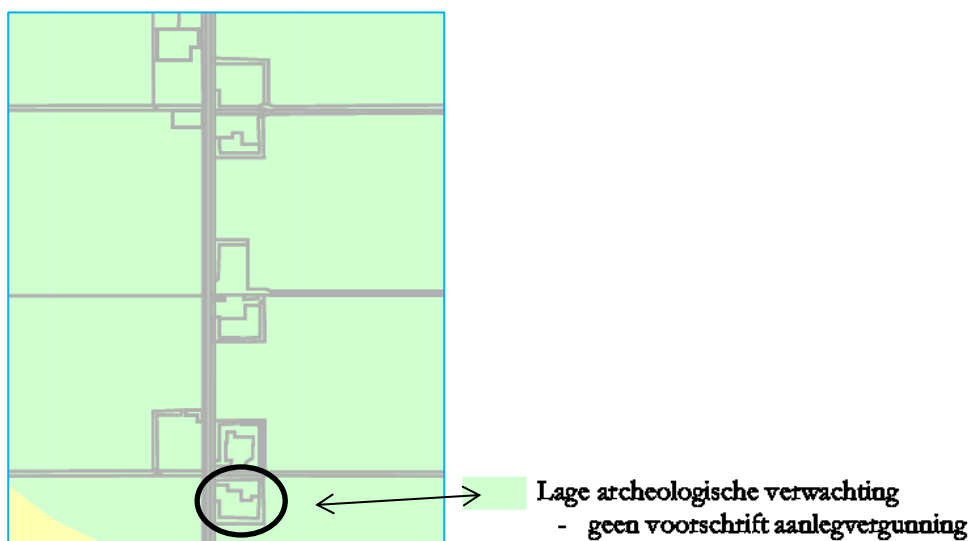
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

#### **2.5.1.2 Doorwerking naar het plan**

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt het volgende ten aanzien van het aspect archeologie in relatie tot het plangebied. Daartoe eerst een uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Er is sprake van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, dusdanig dat er geen aanvullende regeling is voor het hoeven uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

## **2.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

### **2.5.2.1 Aanleiding en doel**

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

### 2.5.2.2 *Doorwerking naar het plan*

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch dienstverlenende bedrijvigheid zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting.

Daarnaast is de aanname gedaan dat als gevolg van het bouwplan niet (veel meer) extra mensen gaan verblijven in dit bedrijfsgebouw. Dit is van belang om te bepalen of het bouwplan aangemerkt wordt of kan worden als een (beperkt) kwetsbaar object, waartoe beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart van Flevoland. Dit levert het volgende beeld op, met het plangebied aangeduid bij de blauwe pijl.



Het bedrijf direct ten noorden (Maatschap Boogaard – agrarisch bedrijf) is een bedrijf met een risicocontour PR  $10^{-6}$  (aangeduid als het zwarte – onderbrekende cirkeltje) van 20 meter. Het gehele plangebied waarop voorliggend wijzigingsplan betrekking heeft ligt buiten deze zone en zodoende is er geen belemmerende werking.

Tevens ligt op een afstand van circa 800 meter ten westen van het perceel een hogedrukgasleiding (rode stippellijn). De afstand is echter dermate groot dat hier geen belemmerende invloed van uitgaat, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

### 2.5.3 **Bodem**

#### 2.5.3.1 *Aanleiding en doel*

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de

toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

#### 2.5.3.2 *Doorwerking naar het plan*

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Het te bouwen bedrijfsgebouw is in die zin een verblijfsruimte waar gemiddeld genomen meer dan 2 uur per dag mensen (kunnen) verblijven, zodat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Het bodemonderzoek wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangeleverd aan de gemeente.

## 2.5.4 Cultuurhistorie

### 2.5.4.1 Aanleiding en doel

#### Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

### 2.5.4.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20<sup>e</sup> 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. Onderdelen van de inrichting van de gemeente Noordoostpolder die kenmerkend zijn voor het gebied zijn:

- de kavelmaat;
- de erven met bijbehorende erfsingels;
- de diverse typen boerderijen;
- de arbeiderswoningen;

- de kavel- en erfsloten;
- het grondgebruik.

Bij voorliggend plan is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de gemeente Noordoostpolder. De bouw van het bedrijfsgebouw leidt dan ook niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

## **2.5.5 Flora en Fauna en Natuur (gebieds- en soortenbescherming)**

### **2.5.5.1 Aanleiding en doel**

In Nederland zijn er verschillende wetten die de natuur beschermen. De belangrijkste zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Door de natuur te beschermen kunnen zeldzame diersoorten en plantensoorten beter overleven.

#### Natuurbeschermingswet 1998: gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 is alleen gericht op gebiedsbescherming. De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

#### Flora- en faunawet: natuurbescherming voor planten en dieren

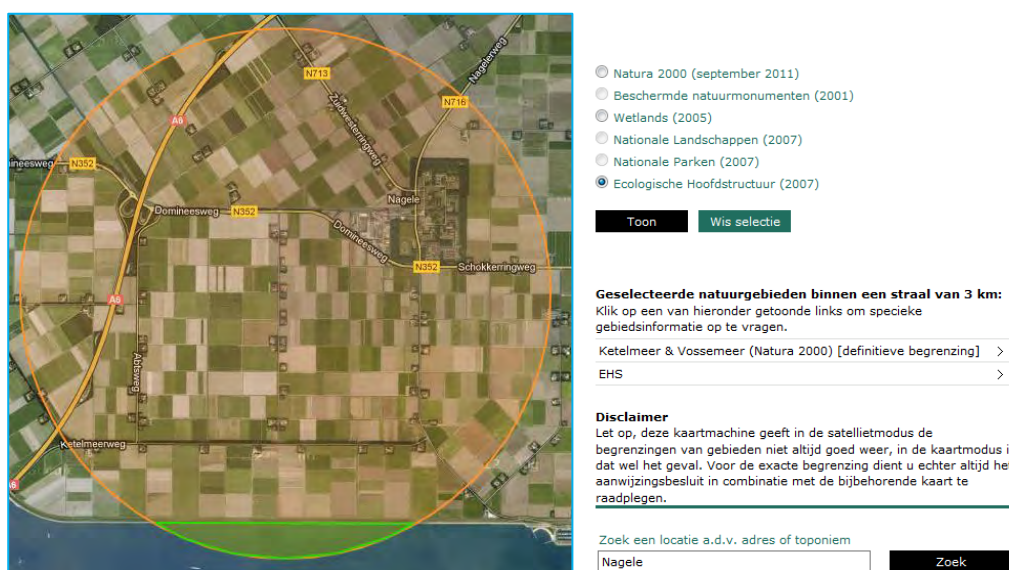
De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten. De wet heeft regels over de jacht, beheer en schadebestrijding. Ook omvat het regels over de handel in dieren en planten en het bezit van bedreigde dieren en planten. Het is niet toegestaan planten te plukken die onder de Flora- en faunawet vallen. Dieren die onder de wet vallen, mogen niet worden gedood, gevangen of verstoord.

### **2.5.5.2 Doorwerking naar het plan**

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en indien noodzakelijk een veldbezoek wordt bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de EHS. Hiervoor wordt een rapportage opgesteld.

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden. Daartoe op de volgende bladzijde een luchtfoto, waarbij in het midden van de cirkel het plangebied ligt en de eventueel aanwezige natuurgebieden in een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zichtbaar zijn gemaakt.





Op een afstand van circa 2,5 kilometer afstand naar het zuiden toe bevindt zich een Natura 2000 gebied (Ketel- en Vossemeer) als ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanuit de gebiedsbescherming gezien is deze afstand dermate hoog dat geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming hoeft worden uitgevoerd, mede gezien het type bedrijf dat zich ter plaatse vestigt. Het betreft geen type bedrijf waarbij vee wordt gehouden die qua emissies van invloed zijn op de genoemde gebieden.

Vanuit de soortenbescherming is het anders. Op het perceel worden ten behoeve van het project een tweetal (verouderde) schuren gesloopt en vervangen door een nieuw en groter bedrijfsgebouw. De te slopen gebouwen zijn weergegeven binnen de oranje omkaderde, geel gearceerde gebouwen en vervolgens nog weergegeven in de foto's.





Aangezien het verouderde bebouwing is die gesloopt wordt en het perceel zwaar omzoomd is met bomen en ander opgaand groen kunnen deze te slopen schuren mogelijk geschikt zijn als verblijfsplaats van beschermde soorten zoals zwaluwen of vleermuizen. Het uitvoeren van een quickscan flora- en fauna is noodzakelijk om hier zekerheid in te geven.





Zichtbaar is dat het perceel zwaar omzoomd is met bomen en opgaand groen

Door onderzoeksbureau Elzerman Ecologisch Advies is vervolgens de quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Flora en fauna quickscan Professor Brandsmaweg te Nagele, rapportnummer 2013-N08, d.d. 27 mei 2013' is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen integraal overgenomen de onderzoeksresultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

### **Vogels**

Tijdens het veldbezoek vertoonden enkele vogels nestindicerend gedrag in het onderzoeksgebied. Onder deze vogels bevonden zich geen soorten waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd is.

In de opslagschuur zijn enkele oude braakballen gevonden van een Kerkuil *Tyto alba*. De vaste rust- en verblijfplaats van deze soort is jaarrond beschermd. Volgens de bewoner heeft in 2012 enige tijd een Kerkuil in de schuur doorgebracht. In die periode stond de schuur vol met caravans en was het achterste deel dus nagenoeg afgesloten van menselijk bezoek. Op een gegeven moment is de Kerkuil vertrokken naar de nabijgelegen schuur ten noorden van het projectgebied. In dezelfde periode kwam meer activiteit in de caravanstalling door het uitrijden van de caravans. Helaas is tijdens de winter van 2012-2013 een dode Kerkuil aangetroffen langs de weg. Sindsdien is er geen exemplaar meer waargenomen in de schuur (pers. med. bewoner).

In de paardenstal werden twee nesten van een Boerenwaluw *Hirundo rustica* en een nest van een Winterkoning *Troglodytes troglodytes* aangetroffen. Het was onduidelijk of deze nesten op dat moment in gebruik waren. Er vlogen wel twee Boerenwaluwen rond boven het erf. De nestplaatsen van beide soorten zijn niet jaarrond beschermd.

De windsingel rondom het erf biedt onderdak aan enkele zangvogels. Tijdens het veldbezoek werden zingende exemplaren van Koolmees *Parus major*, Merel *Turdus merula* en Vink *Fringilla coelebs* gehoord. Op het hek van de paardenwei zat een Zwarte Roodstaart *Phoenicurus ochruros* te zingen en op de naastgelegen akker een Witte Kwikstaart *Motacilla alba*. Tot slot, was een paartje Ringmussen *Passer montanus* met nestmateriaal aan het slepen naar het woonhuis op het erf. Op het dak van het huis zaten ook een Kauw *Corvus monedula* en een derde Ringmus. Deze vogels zouden hier ook tot broeden kunnen komen. Alle genoemde soorten zijn typische boerenerfvogels die allen op en rond het projectgebied tot broeden zouden kunnen komen. De nesten van deze soorten zijn niet jaarrond beschermd, maar wel tijdens de

broedperiode. Bovendien staan de Boerenwaluw en Ringmus op de Rode Lijst van bedreigde broedvogels (Hustings et al., 2004).

### **Vaatplanten**

De windsingel rondom het projectgebied is samengesteld uit diverse soorten bomen en spaarzame onderbegroeiing. Er staan voornamelijk loofbomen, zoals Beuk *Fagus sylvatica*, Gewone Es *Fraxinus excelsior*, Gewone Esdoorn *Acer pseudoplatanus*, Zoete Kers *Prunus avium* en enkele fruitbomen. Enkele bolgewassen zijn aangeplant, net als de Tuinjudaspenning *Lunaria annua*. Verwilderde flora groeien nauwelijks op de droge grond. In de zuidoosthoek van het gebied groeit Klimop *Hedera helix* als bodembedekking. Deze plant wordt actief binnen de perken gehouden. Er zijn geen beschermde flora aangetroffen en die worden ook niet verwacht binnen het onderzoeksgebied.

### **Zoogdieren**

Het projectgebied wordt van beperkte waarde geacht voor beschermde zoogdieren uit Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Enkele soorten vleermuizen zullen het gebied mogelijk gebruiken om op insecten te jagen, maar verblijfplaatsen vallen niet te verwachten. Mogelijk vormt de windsingel rondom het projectgebied onderdeel van een vliegroute langs de diverse percelen in de omgeving. Deze functie zal niet getroffen worden door de werkzaamheden, omdat de windsingel behouden blijft.

### **Overige soortgroepen**

Voor de andere soortgroepen wordt het onderzoeksgebied op basis van het veldbezoek en de literatuurgegevens niet geschikt geacht voor beschermde soorten. In de omgeving van het onderzoeksgebied komt de Rugstreeppad *Bufo calamita* voor (Creemers & van Delft, 2009). Wegens het ontbreken van water op de projectlocatie valt het voorkomen van deze amfibie binnen het gebied niet te verwachten. De overige ontheffingsplichtige soorten worden op basis van hun verspreiding in Nederland of afwezigheid van geschikt habitat niet verwacht binnen het onderzoeksgebied.

### **Conclusie en aanbevelingen**

De resultaten van deze ecologische quickscan geven geen aanleiding tot het instellen van vervolgonderzoek. De aanvraag van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt niet nodig geacht.

Tijdens de quickscan zijn sporen (braakballen) van een Kerkuil aangetroffen in de opslagschuur. Deze sporen hebben betrekking op een Kerkuil die in 2012 enige tijd heeft doorgebracht in de schuur. Na enige tijd verkaste de uil naar een zuidelijker gelegen schuur buiten het projectgebied. In de winterperiode is echter een dode Kerkuil langs de weg gevonden en het exemplaar in de zuidelijke schuur niet meer waargenomen. De mogelijkheid bestaat dat een andere Kerkuil in de toekomst de plek inneemt. In de huidige situatie is de opslagschuur door het gebruik als caravanstalling echter niet geschikt als permanente vaste rust- en verblijfplaats. De zuidelijke schuur biedt hiervoor een goed alternatief. Om de aantrekkelijkheid van deze plek te vergroten kan gedacht worden aan het plaatsen van een Kerkuilenkast. Mogelijk valt dit ook te realiseren in het nieuw te bouwen bedrijfspand.

De werkzaamheden dienen wel te worden afgestemd op het broedseizoen van de vastgestelde broedvogels. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 11 van de Flora- en faunawet. De sloop van de gebouwen en het kappen van bomen dienen dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen duurt globaal vanaf half maart tot en met half juli, maar is soortspecifiek. Zo kunnen bijvoorbeeld Boerenzwaluwen meerdere broedsels per jaar hebben. Hierdoor kan het broedseizoen voortduren tot in september. Om er zeker van te zijn dat de Boerenzwaluwen zijn uitgebroed is het raadzaam de paardenstal voor aanvang van de werkzaamheden te controleren.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status. Bovendien is voor het kappen van bomen mogelijk een kapvergunning nodig. Informeer hiervoor naar de voorwaarden bij de gemeente Noordoostpolder.

Met het slopen van de paardenstal zal een broedlocatie van de Boerenzwaluw verloren gaan. Gezien het feit dat de deze soort op de Rode Lijst van bedreigde vogels staat is het wenselijk om een nieuwe broedlocatie te creëren in het nieuwe gebouw. Boerenzwaluwen bouwen vaak een nest ingeklemd tussen een draagbalk of op een muurtje en het dak. Als het nieuwe gebouw dergelijke plekken heeft dan is een vrije in- en uitvliegkans noodzakelijk om het broeden mogelijk te maken. Zeker wanneer (een deel van) het nieuwe gebouw de functie als paardenstal krijgt dan biedt dit veel potenties voor de Boerenzwaluw. Deze maatregelen zijn niet verplicht, maar vormen een positieve bijdrage aan de populatie van deze bedreigde soort. Zie voor meer informatie en voorbeelden waarmee de ervogels gesteund kunnen worden: [http://www.vogelbescherming.nl/vogels\\_beschermen/landelijk\\_gebied/ervogels](http://www.vogelbescherming.nl/vogels_beschermen/landelijk_gebied/ervogels)

## **2.5.6 Geluid(hinder)**

### **2.5.6.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 2.5.6.2 *Doorwerking naar het plan*

##### *'Van buiten naar binnen'*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid 80 km/uur, zodat er sprake is van een geluidszone. Echter, het te bouwen bedrijfsgebouw is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object, zodat er geen geluidsonderzoek hoeft plaats te vinden vanuit de omgeving (wegverkeerslawaai of industrielawaai) op het te bouwen bedrijfsgebouw.

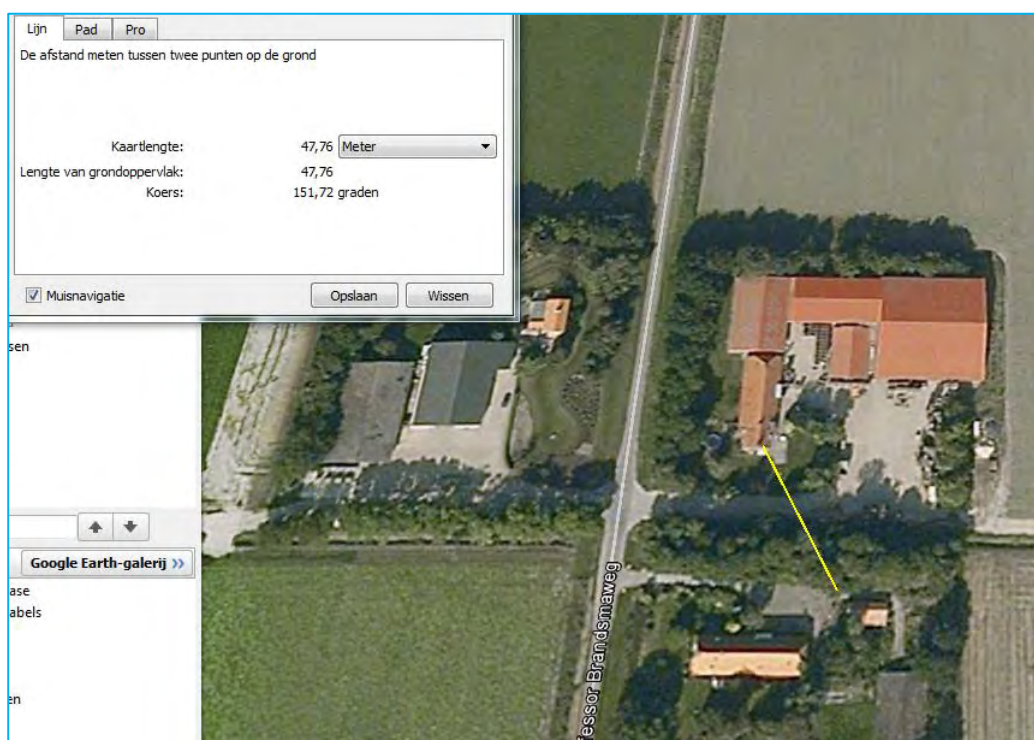
##### *'Van binnen naar buiten'*

Van belang is om te beoordelen of er woningen van derden in de directe nabijheid zijn gekregen die hinder ondervinden van geluid als gevolg van de vestiging van ML-Service. Daartoe is eerst geoordeeld hoe een bedrijf als ML-Service is aan te duiden op basis van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis van deze reeks is het bedrijf ML-service gelijk te stellen als:

*"Dienstverlening ten behoeve van de landbouw met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>".*

Op basis van de VNG-Reeks gelden de volgende normafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze bedragen respectievelijk 30 meter, 10 meter, 50 meter en 10 meter. Van belang hierbij is het onderdeel geluid. De normafstand bedraagt 50 meter. Hierna volgt een luchtfoto met de afstand van 50 meter tot aan de meest nabijgelegen woning van derden, te weten de woning op het direct ten noorden gelegen perceel Professor Brandsmaweg 5-II te Nagele (hier bevindt zich een agrarisch bedrijf).





De afstand van het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw tot aan een woning van derden bedraagt circa 57 meter. Daarmee kan worden voldaan aan de normafstand. Daarnaast ligt het zwaartepunt van de activiteiten op locatie van de klanten van het bedrijf en in mindere mate in het te bouwen bedrijfsgebouw. Het te bouwen bedrijfsgebouw doet in die zin meer dienst als opslagruimte dan als daadwerkelijke continue werkplaats, zodat de verwachting aanwezig is dat er geen sprake is of zal zijn van geluidhinder. Dit ook mede ingegeven door de agrarische activiteiten op het perceel Professor Brandsmaweg 5-II zelf.

## 2.5.7 **Luchtkwaliteit**

### 2.5.7.1 *Aanleiding en doel*

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende

maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

#### **2.5.7.2** *Doorwerking naar het plan*

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een agrarisch dienstverlenend bedrijf. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

### **2.5.8** *M.E.R.-beoordeling*

#### **2.5.8.1** *Aanleiding en doel*

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

#### **2.5.8.2** *Doorwerking naar het plan*

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 2 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## **2.5.9 Milieu(hinder)**

### **2.5.9.1 Aanleiding en doel**

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

#### 2.5.9.2 *Doorwerking naar het plan*

Op basis van de VNG-Reeks gelden de volgende normafstanden voor de milieu-aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze zijn respectievelijk : 30 meter, 10 meter, 50 meter, 10 meter.

Het aspect geluid is reeds verwoord in paragraaf 2.5.5. In deze paragraaf gaat het verder over de aspecten geur, stof en gevaar.

##### Geur

De normafstand voor geur bedraagt 30 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Daarnaast is het bedrijf ML-Service het merendeel van de tijd werkzaam op locatie van de klant, waardoor op de locatie aan de Professor Brandsmaweg 7-I meer sprake is van het huisvesten van het materieel van het bedrijf. Er is geen geurhinder te verwachten.

##### Stof

Voor stof bedraagt de normafstand 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Stofhinder valt niet te verwachten.

##### Gevaar

Voor gevaar geldt een normafstand van 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Er wordt geen hinder verwacht vanuit gevaar en dan met name toegespitst op explosiegevaar.

#### 2.5.10 **Water(toets)**

##### 2.5.10.1 *Aanleiding en doel*

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

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

### 2.5.10.2 *Doorwerking naar het plan*

Onderliggend bestemmingsplan valt onder de zogeheten 'korte procedure'. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u de strategie, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken. Op deze manier wordt een goed overzicht verkregen en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan Veiligheid, Voldoende en Schoon Water.

#### Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft Waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (geoportaal en e-formulier). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Zuiderzeeland geeft een positief wateradvies.

Hieronder volgt het resultatenoverzicht van de uitgevoerde watertoets.

#### **Invloed op de waterhuishouding**

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

#### **Veiligheid/Waterkeringen**

Het plan ligt niet buitendijks of in de keurzones van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

#### **Voldoende water**

##### Wateroverlast (WO)

Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied drooglegging en wateroverlast 2050. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Door de geringe toename van het verharde oppervlak (kleiner dan 2500m<sup>2</sup> in landelijk gebied, in concreto voor dit plan een toename van 80 m<sup>2</sup>) is er geen compensatie nodig om piekafvoeren op te vangen.

##### Goed functionerend watersysteem (WF)

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.



## **Schoon water**

### Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

### Goed omgaan met afvalwater

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het afkoppelen van schoon regenwater en is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Het afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd.

Het gehele watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

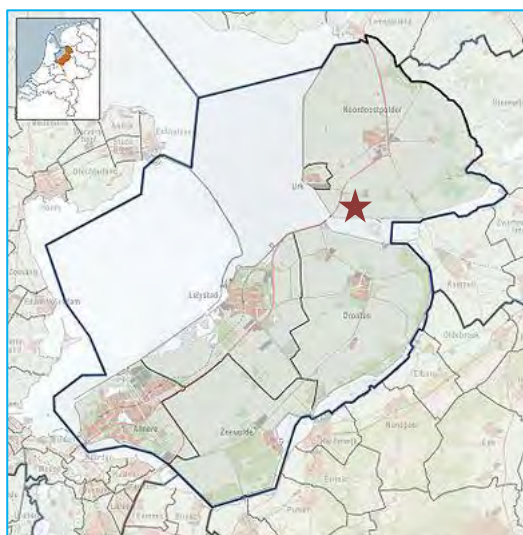
### 3 Hoofdstuk 3 Plan- en locatiebeschrijving

#### 3.1 Ligging en historie

Het perceel ligt aan de Professor Brandsmaweg 7-I te Nagele. Nagele is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland.

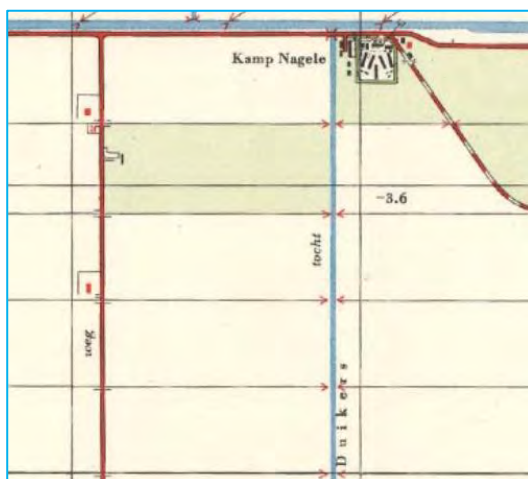
Nagele wordt als volgt omschreven.

*“Nagele is een dorp in de gemeente Noordoostpolder ten zuiden van Emmeloord. Het dorp is vernoemd naar een eiland, De Nagel, dat net als Schokland en Urk in de Zuiderzee lag. In de middeleeuwen is Nagele in de golven verdwenen. Het is het laatste van de tien dorpen in de gemeente Noordoostpolder. Door de enorme veranderingen in de jaren vijftig werd besloten geen arbeiderswoningen meer te bouwen bij de boerderijen bij Nagele maar de landarbeiders in het dorp te laten wonen. Om ook meer leefbaarheid in het dorp te krijgen, konden in die tijd ook niet-poldergebonden een woning in Nagele huren. Zodoende was Nagele eigenlijk het eerste dorp in de Noordoostpolder waar zich vrij veel randstedelingen vestigden”.*



Nederland, provincie Overijssel, gemeente Noordoostpolder en ligging Nagele en plangebied in één oogopslag.

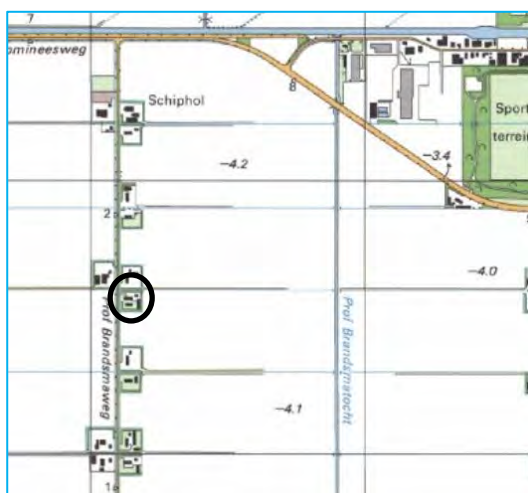
Hieronder een historisch overzicht van de ontwikkeling van het plangebied op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal, waarbij gerealiseerd wordt dat de polder pas na de tweede wereldoorlog is drooggelegd en verder ontwikkeld.



Anno 1954



Anno 1962



Anno 1994

Het plangebied en zijn directe omgeving is nauwelijks veranderd in de loop van de afgelopen 50 jaar, behoudens de groei van Nagele zelf, hetgeen naar verwachting heeft de maken met de keuze in de jaren '50 om geen arbeiderswoningen meer toe te staan bij de boerderijen in het landelijk gebied. De opstallen van het perceel Professor Brandsmaweg 7-I zijn gebouwd ergens tussen 1954 en 1962.

## 3.2

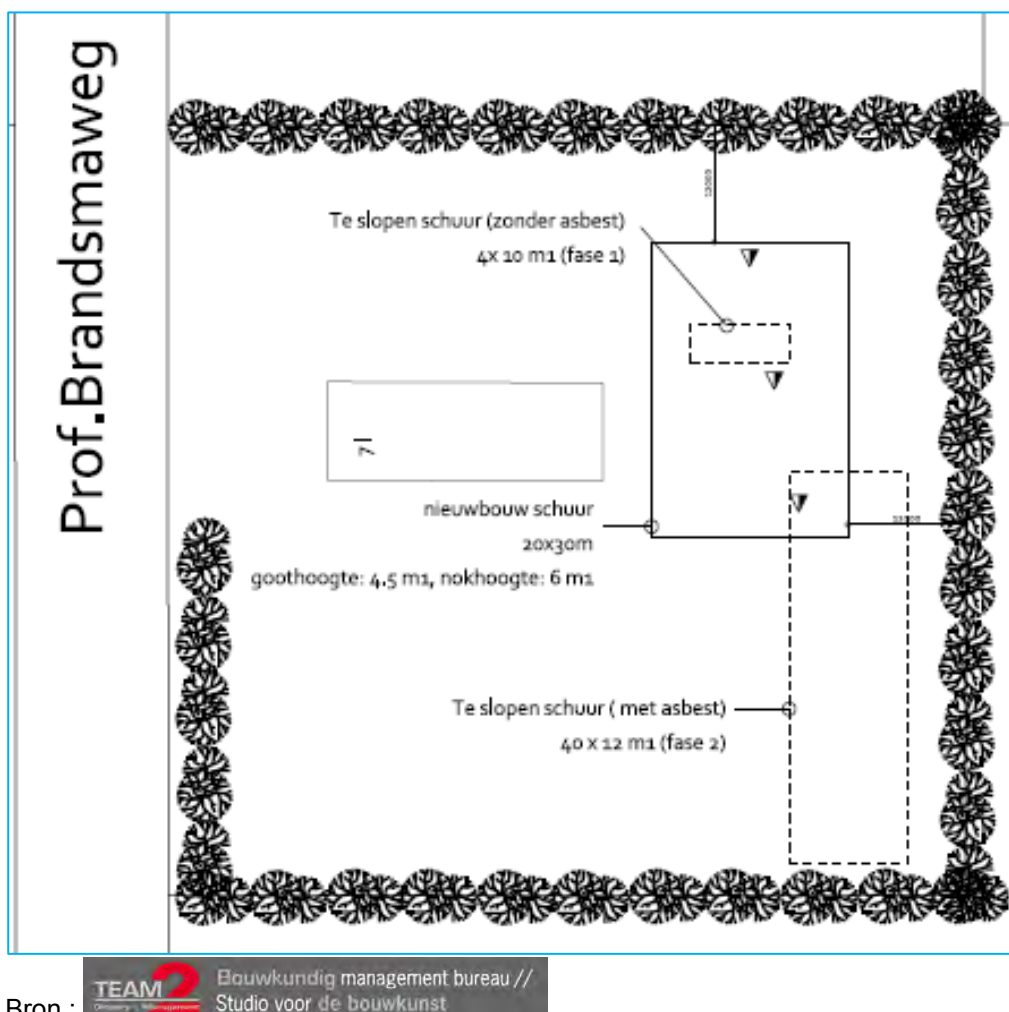
### Het plan

Op het adres Professor Brandsmaweg 7-I te Nagele bevindt zich momenteel een hoofdgebouw in de vorm van een (voormalige) boerderij en een tweetal bijgebouwen. Het perceel heeft momenteel een woonbestemming, maar is in het verleden als (kleinschalig) agrarisch bedrijf in werking geweest. Hieronder enkele foto's die laten zien dat het hoofdgebouw en één van de bijgebouwen nog een duidelijk agrarische uitstraling hebben.



Ter plaatse wil het bedrijf ML-Service zich gaan vestigen en het bedrijf verder uitbouwen. ML-Service is een bedrijf dat is aan te merken als een agrarisch dienstverlenend bedrijf. Hoofdactiviteit is de reparatie van landbouwkundige werktuigen, veelal op locatie van de klant. Daarnaast is er sprake van handel in agrarisch aanverwante artikelen.

Het is de bedoeling de twee aanwezige bijgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen. De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt circa 520 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw bedraagt 600 m<sup>2</sup>, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,50 meter en 6,0 meter gaan bedragen. Hierna volgt een schematische weergave van de gewenste nieuwe situatie, waarbij ook de te slopen bebouwing is aangegeven.



### 3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Voor een goede ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de inpassing in het omliggende landschap. Daartoe is mede van belang de Landschapsvisie Noordoostpolder. De Landschapsvisie is één van de bouwstenen voor de Structuurvisie. De Landschapsvisie is echter niet vastgesteld, vandaar dat de Landschapsvisie niet onder het gemeentelijk beleid is geplaatst, maar in deze paragraaf is opgenomen om de locatie in relatie te stellen met het kenmerkende landschap en zodoende te beoordelen of het 'nieuwe erf' hiermee in overeenstemming is.

Vanwege de status van de polder als door het Rijk aangewezen 'Wederopbouwgebied uit de periode 1940-1965' en vanwege het belang dat de gemeente hecht aan de cultuurhistorische waarde van de polder is een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen van groot belang.

De opgave voor de Landschapsvisie is om een koers uit te zetten voor de gemeente Noordoostpolder als 'levend landschap', waarbij zowel het oorspronkelijke plan als ontwikkelingen uit de afgelopen 60 jaar in beschouwing worden genomen. Ook de waardering van de toegevoegde, huidige kwaliteiten van het landschap speelt een rol



en de inschatting van de mate waarin de landschappelijke kwaliteiten toekomstbestendig zijn.

Het perceel is van origine een agrarisch erf. Tezamen met het agrarische erf direct ten noorden (Prof. Brandsmaweg 5-II) en de overzijde van de weg (Prof. Brandsmaweg 6) is er ter plaatse sprake van een cluster van 3 erven. Onderstaande figuur laat dit zien, als ook de schematische weergave van een 3-erf-stelsel en de luchtfoto die dit nog eens nader accentueert.



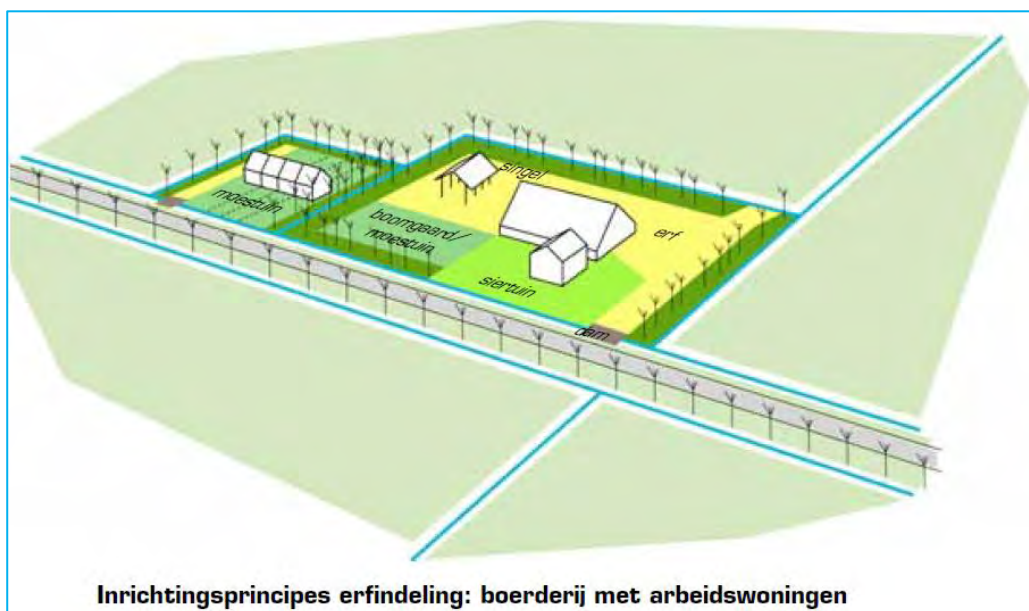
Duidelijk zichtbaar zijn er 3 afzonderlijke erven

### De agrarische erven

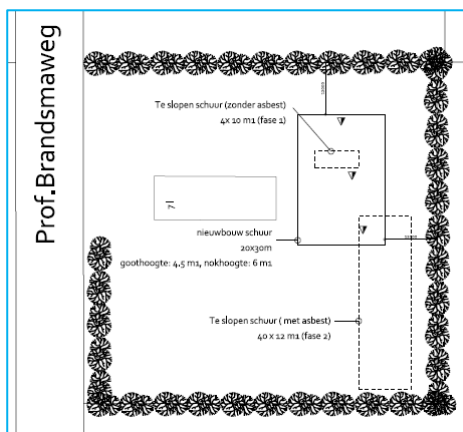
Op het laagste schaalniveau is het thema van de concentrische opbouw herkenbaar in de opbouw van de agrarische erven, die altijd aan drie zijden worden omzoomd door een erf singel. Aan de kant van de openbare weg is het erf transparant begrensd. Deze opbouw heeft als effect dat de erven van buiten af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

Omdat de agrarische erven een essentieel onderdeel van het landschap zijn heeft het verdwijnen van de erfbeplanting zowel op het kleine schaalniveau van het erf zelf als op het niveau van de beleving van het landschap een groot effect.

Hieronder een weergave van de veel voorkomende erfindeling in de gemeente Noordoostpolder. Onderstaande indeling is terug te zien in het plangebied.



Hieronder nogmaals de opzet van het nieuwe erf van het plangebied, waarbij de karakteristieke opzet van het erf met de randbeplanting duidelijk zichtbaar in terugkomt.



Wat opvalt in de gewenste nieuwe situatie is dat het erf een meer strakkere erfbeplanting volgt, overeenkomstig de historische ervenopbouw. Wat opvalt is dat het perceel tot enige jaren geleden meer en meer bebost was geraakt, waarbij de oorspronkelijke afgebakende randbeplanting niet meer als een strakke afbakening zichtbaar was. Onderstaande luchtfoto laat dit zien. Het gehele perceel lijkt wel bebost.



Inmiddels heeft een uitdunning van bomen en ander opgaand groen plaatsgevonden, in de nieuwe situatie is het de bedoeling dat de strakke vormgeving van de erf-randbeplanting terugkeert en zodoende meer past in het cultuurhistorische plaatje. Hieronder is zichtbaar dat deze uitdunning al voor een deel heeft plaatsgevonden. Het perceel biedt nu weer een 'inkijk' en transparantie aan de wegzijde, zoals dat in het verleden ook was.



Resumerend kan gesteld worden dat het bouwplan tezamen met het herstellen van de strakkere erfinrichting en erf-randbeplanting een positieve bijdrage levert aan een

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en als zodanig in  
overeenstemming is met de uitgangspunten van de Landschapsvisie.



## **4 Hoofdstuk 4 Juridische toelichting op de regels**

### **4.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **4.2 Toelichting op de Toelichting**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding en regels met de toelichting.



Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

#### **4.3 De regels**

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en). Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen als dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

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 verklaard de begrippen die in de regels worden gebruikt. Het betreft begrippen die op meerdere wijze kunnen worden uitgelegd. Door de begrippen te verklaren, kunnen interpretatieverschillen worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden vermeldt. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die in het algemeen van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 komen het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

#### **4.4 Nadere toelichting op de bestemming**

Binnen voorliggend bestemmingsplan komt slecht één bestemming voor, te weten de bestemming 'Bedrijf – specifieke vorm van bedrijf agrarisch dienstverlenend bedrijf'. Niet-agrarische bedrijven die legaal en bij wijze van hoofdactiviteit worden uitgeoefend (niet zijnde beroep of bedrijf aan huis), hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen. Het gaat daarbij veelal om ambachts-, handels- en nijverheidsbedrijven en bijbehorende voorzieningen. Aan de bedrijfsbestemming is een lijst gekoppeld (zie bijlage bij regels) waarin staat welke vorm van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het betreft hier met name bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 en 2 afkomstig uit de handreiking van VNG 'Bedrijven en milieuzonering'.

## **5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van het bedrijf ML-Service om het bedrijf te verplaatsen naar het perceel Professor Brandsmaweg 7-I te Nagele en een bedrijfsgebouw te bouwen. De kosten hier voor alsook de kosten voor de noodzakelijk onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planbegeleiding wordt voorzien door middel van het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. de mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

### **5.2 Inspraak en overleg**

#### **5.2.1 *Inspraak***

In kader van onderliggend bestemmingsplan is geen inspraak gevoerd omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' is namelijk reeds aangegeven dat middels het gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Bedrijven' mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden (artikel 28, lid 4 van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004).

#### **5.2.2 *Overleg***

Met het oog op overleg is het concept van het plan informeel aangeboden aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. Zowel de provincie Flevoland als het waterschap Zuiderzeeland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

### **5.3 Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 oktober 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Projectgegevens**

Project : Toekennen bestemming Bedrijf Prof. Brandsmaweg 7 I  
Projectnummer : RB 50.001  
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00533-VS01  
Versie : 01  
Datum : Januari 2014

### **Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)

## Inhoudsopgave

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>                                              | <b>2</b>  |
| Artikel 1 Begrippen.....                                                                | 2         |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                                                         | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>                                              | <b>8</b>  |
| Artikel 3 Bedrijf – specifieke vorm van bedrijf agrarisch dienstverlenend bedrijf ..... | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>                                                 | <b>11</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....                                                      | 11        |
| Artikel 5 Algemene gebruiksregels .....                                                 | 12        |
| Artikel 6 Algemene afwijkingsregels .....                                               | 14        |
| Artikel 7 Algemene wijzigingsregels .....                                               | 15        |
| Artikel 8 Algemene procedureregels.....                                                 | 16        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>                                        | <b>17</b> |
| Artikel 9 Overgangsrecht .....                                                          | 17        |
| Artikel 10 Slotregel.....                                                               | 18        |

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00533-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### **1.2 bestemmingsplan:**

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

#### **1.3 verbeelding:**

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele;

#### **1.4 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.

#### **1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6 aan huis verbonden bedrijf:**

de in Bijlage 2 Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis 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;

#### **1.7 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;

#### **1.8 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf, welke geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van van gewassen en/of het houden van dieren;

#### **1.9 agrarisch dienstverlenend bedrijf:**

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten aan agrarische bedrijven;

#### **1.10 bebouwing:**

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



**1.11 bebouwingspercentage:**

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

**1.12 bedrijf:**

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

**1.13 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.14 bedrijfswoning / dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.15 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;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.19 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 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;

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.26 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.29 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.30 erotisch getinte vermaakfunctie:**

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.33 horeca(bedrijf):**

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten: met uitzondering van een discotheek;

**1.34 horizontale diepte van een gebouw:**

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

**1.35 kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

**1.36 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;

**1.37 overig bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.38 pand:**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.39 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

**1.40 prostitutie:**

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

**1.41 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;

**1.42 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

**1.43 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.44 verticale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

**1.45 woning:**

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

**1.46 woonhuis:**

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

**1.47 zolder:**

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5 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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf – specifieke vorm van bedrijf agrarisch dienstverlenend bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf – specifieke vorm van bedrijf agrarisch dienstverlenend bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch dienstverlenend bedrijf,
- b. onderhouds- en reparatiewerkzaamheden ten behoeve van de agrarische bedrijven;
- c. kleinschalige agrarische activiteiten zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak;
- e. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van onder lid 3.1 genoemde waaronder is begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De afstand van gebouwen binnen het bebouwingsvlak tot het hart van de erfsloot mag niet minder dan 12 m bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag voor bedrijven ten hoogste 20% bedragen tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>, indien de bestaande oppervlakte meer is dan 2.000 m<sup>2</sup> dan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 25 meter vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand bedragen;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
- g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, danwel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt;
- h. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;

- k. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de gevellijn van de betreffende bedrijfswoning;
- l. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| Bouwwerken                   | Max. goothoogte | Max. bouwhoogte |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bedrijfsgebouwen             | 8,5 meter       | 11 meter        |
| Uitbouwen                    | 3,5 meter       | -               |
| Bijbehorende bouwwerken      | 3,5 meter       | 6 meter         |
| Erf- of terreinafscheidingen | -               | 2,5 meter       |
| Licht- of vlaggenmasten      | -               | 12 meter        |
| Overige andere bouwwerken    | -               | 4 meter         |

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

De in lid 6.1 opgenomen regels zijn van toepassing.

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

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

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

| Gronden met de bestemming:            | a | b | c | d | e | f | g | h | i |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bedrijf – specifieke vorm van bedrijf | + | + | + | + | - | * | + | + | * |

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

+ = activiteit is zonder meer toegestaan

- = activiteit is zonder meer uitgesloten

- a. aanleggen en verharderen 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. diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer – omploegen;
- f. vellen en rooien van houtopstanden;
- g. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- h. 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;

- i. het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting.

Voorts geldt dat werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden niet onevenredig wordt aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden of functies niet onevenredig wordt verkleind.

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

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken van 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. waarvoor een monumentenvergunning is vereist inzake de Monumentenwet 1988,
- e. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken,
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele,
- g. mogen wordend uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels**

### **5.1 Gebruik**

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

### **5.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen. In ieder geval de volgende gebruiksvormen worden als strijdig gebruik aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken:

- a. als seksinrichting;
- b. als standplaats;
- c. als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken en andere onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- f. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van modelvliegtuigsport;
- g. voor militair oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. voor het ophogen van gronden buiten het erf ten behoeve van permanente bollenteelt;
- i. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden of het gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.

### **5.3 Toegestaan gebruik**

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van:

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

### **5.4 Afwijken van gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, anders dan een "vrij" beroep, in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, door de bewoner van de betreffende woning, mits:

- a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage "Mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis" zijn opgenomen en/of het betreft het bieden van overnachtingsmogelijkheden in uitsluitend de woning;
- b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en daarbij behorende bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van "vrij" beroep als bedoeld in lid 5.3, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en niet meer bedraagt dan 60% van de totale bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;

- d. op en bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en;
  - behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden; en;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.



## **Artikel 6 Algemene afwijkingsregels**

### **6.1 Algemene bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken**

#### **6.1.1 Bebouwing van openbaar nut**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen. Daarbij gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing betreft geen verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. de goothoogte niet meer dan 3 m, en;
- c. de inhoud mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen.

#### **6.1.2 Civieltechnische werken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve het bouwen van civieltechnische werken.

#### **6.1.3 Afwijking van begrenzing**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor een afwijking van:

- a. de grens of richting van wegen, paden en waterlopen;
- b. de ligging van de bebouwingsgrens en grens van een bouwvlak of aanduiding. mits wordt aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein. Voorst geldt dat de afwijking niet meer mag bedragen dan 5 m ten opzichte van hetgeen is aangegeven.

#### **6.1.4 Afwijking van maten en percentages**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor een afwijking van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, met dien verstande dat de afwijking beperkt blijft tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. het voorgaande geldt niet met betrekking tot de inhoud van een woning en de oppervlakte van bijbehorende gebouwen.

## **Artikel 7 Algemene wijzigingsregels**

De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' artikel 13, lid 5 en artikel 28 van de regels zijn van toepassing.

## **Artikel 8 Algemene procedureregels**

### **8.1 Afwijken bij een omgevingsvergunning**

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

### **8.2 Wijziging**

Voor een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat Burgemeester en wethouder binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten.

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

### **Artikel 9 Overgangsrecht**

#### **9.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **9.2 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken, middels een omgevingsvergunning, van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

#### **9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 9.1 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.

#### **9.4 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.

#### **9.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

#### **9.6 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

#### **9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 9.4 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;  
gelet op artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening

**B E S L U I T:**

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele' ongewijzigd vast te stellen.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00533-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van de Bro in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN van mei 2013.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
4. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Professor Brandsmaweg 7 I te Nagele' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wro bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 7 januari 2013.

De burgemeester,



gemeentesecretaris,

