

**Bestemmingsplan Landelijk Gebied
2004, Uiterdijkenweg 7 Luttelgeest**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Zorgboerderij Z!N
Rapportnummer:	RB 50.003
Datum vrijgave:	Juni 2015
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Begrenzing van het plangebied	6
1.5 Leeswijzer.....	8
1.6 Verantwoording	8
2 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER EN ONDERZOEK	9
2.1 Europees beleid.....	9
2.1.1 <i>Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)</i>	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
2.2.2 <i>Flora en faunawet</i>	11
2.2.3 <i>Natuurbeschermingswet 1998, herziening 2005 (2005)</i>	11
2.3 Provinciaal beleid	12
2.3.1 <i>Omgevingsplan Flevoland</i>	12
2.3.2 <i>Beleidsregels kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied</i>	13
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.4.1 <i>Structuurvisie Noordoostpolder 2025</i>	13
2.4.2 <i>Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)</i>	15
3 HOOFDSTUK 3 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	16
3.1 Ligging en historie	16
3.2 Het perceel in zijn omgeving	19
3.3 Planbeschrijving	21
3.4 Ruimtelijke en functionele structuur	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Archeologie.....	25
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	25
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	25
4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	26
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.4 Bodem	27
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.5 Cultuurhistorie.....	29
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.6 Ecologie, Flora en Fauna en Natuur (gebieds- en soortenbescherming)	30
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	30
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.6.3 <i>Rugstreeppaddenmanagementplan</i>	34
4.7 Geluid(hinder).....	36
4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	36
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	36

4.8	Luchtkwaliteit	39
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	39
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	40
4.9	M.E.R.-beoordeling	41
4.9.1	<i>Aanleiding en doel</i>	41
4.9.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	41
4.10	Milieu(hinder)	42
4.10.1	<i>Aanleiding en doel</i>	42
4.11	Verkeer en vervoer	44
4.12	Water(toets)	45
4.12.1	<i>Aanleiding en doel</i>	45
4.12.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	46
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING OP DE REGELS	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Toelichting op de Toelichting	48
5.3	De regels	49
5.4	Nadere toelichting op de bestemming	49
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Inspraak en overleg	51

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de omzetting van een agrarische bestemming van het perceel Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest in een maatschappelijke bestemming ten behoeve van de ter plaatse aanwezige zorgboerderij Z!N. Z!N Zorgboerderij is een combinatie van een kinderboerderij en dagbesteding waar een ieder mag zijn zoals hij / zij is.

Z!N Zorgboerderij

In de huidige vorm wordt op dinsdag, woensdagmorgen, donderdag en vrijdag dagbesteding voor jongvolwassenen van 18 tot 35 jaar aangeboden. Op de woensdagmiddag en zaterdag is dit voor de jongere doelgroep van 12 tot 18 jaar. Het betreft hier de doelgroep 'jongeren met een beperking'.

Wie kunnen op de boerderij terecht?

- mensen met een verstandelijke beperking;
- mensen met psychische of psychiatrische problemen;
- mensen met een autistische stoornis;
- jeugdigen/jeugdzorg;
- mensen met niet aangeboren hersenletsel;
- leerlingen van het speciaal onderwijs

De zorgboerderij is in 2012 gestart. Vanwege de aanhoudende vraag vanuit stichtingen en particulieren om de diensten uit te kunnen breiden heeft Z!N Zorgboerderij de plannen opgevat om hun cliëntele op alle mogelijke manieren te kunnen voorzien van diensten. De zorgboerderij wil op een meervoudige manier gebruik kunnen maken van het perceel Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest met betrekking tot het begeleiden / vermaken van mensen, jong en oud, met een beperking.

Bij dit meervoudig gebruik en uitbreiding van de activiteiten kan worden gedacht aan:

- huisvesting voor cliënten;
- groepsaccommodatie voor bezoekers en vrienden;
- (pannenkoeken)restaurant;
- winkel.

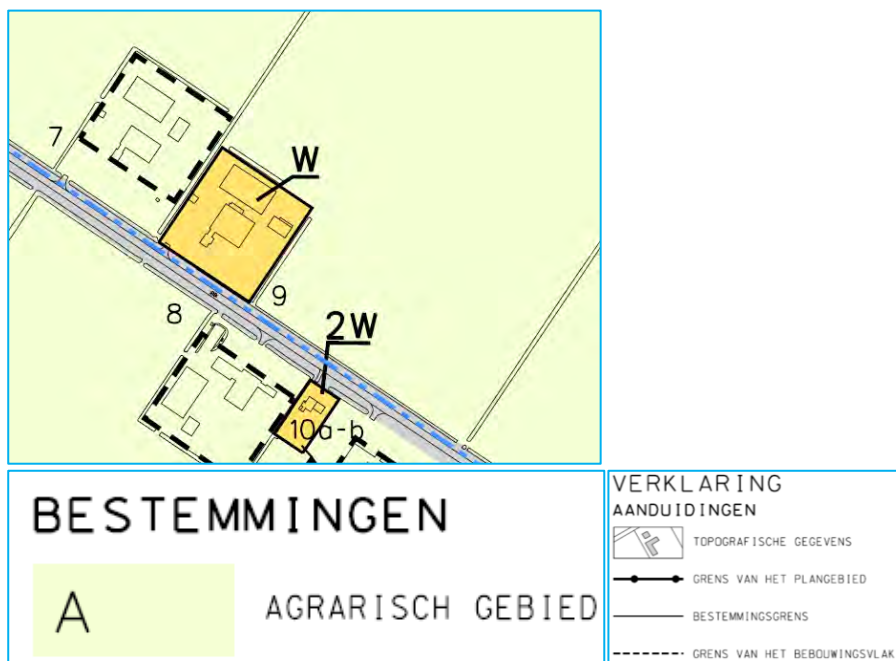
De groepsaccommodatie voorziet in het huisvesten van cliënten als ook familie en vrienden van de cliënten. Het streven van de initiatiefnemers is om uiteindelijk aan 12 cliënten huisvesting te kunnen bieden. Naast het feit dat de cliënten dan hier hun dagbesteding hebben kunnen ze hier dus ook huisvesting genieten, waardoor er minder 'prikkel' zijn voor de cliënten en er minder verkeersbewegingen nodig zijn, omdat de zorgboerderij dan alles onder één dak heeft (wonen en werken). De winkel betreft een voorziening waar producten worden verkocht die door de cliënten worden gemaakt. In het pannenkoekenrestaurant kunnen de cliënten pannenkoeken bakken voor zowel de cliënten zelf als ook hun bezoekers. De verkoop levert weer omzet op en het werken op deze manier betekent voor cliënten een beter toekomstperspectief voor reïntegratie op de arbeidsmarkt. Voor de horeca en detailhandel wordt aansluiting gezocht bij de provinciale beleidsregels 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' uit 2008.

Aangevuld met de reeds bestaande activiteiten en voorzieningen wil de zorgboerderij op deze manier inzetten op een kwaliteitsverbetering en levert tevens een positieve bijdrage in de lokale werkgelegenheid. Maximaal zullen ongeveer 25 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn op de zorgboerderij.

1.2 Planologisch kader

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is het perceel bestemd als Agrarisch gebied met een bebouwingsvlak. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 kent diverse wijzigingsbepalingen maar niet één die een eenvoudige wijziging naar een bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk maakt.

Aangezien het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 geen regeling kent die medewerking aan het plan toestaat is een partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding NL.IMRO.0171.BP00543.VO01 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.

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest' zoals reeds aangegeven, behelst het volgende perceel zoals op onderstaande luchtfoto's weergegeven.



Hierna volgen enkele foto's ter impressie van de bebouwing op het perceel.



1.5 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.

1.6 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)*

Algemeen

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.

Toepassing op het plan

In paragraaf 4.6 is ingegaan op de ligging van Natura 2000 gebieden. Op een afstand van circa 3 kilometer afstand bevindt zich Natura 2000 gebied De Weerribben. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. Er wordt zodoende de mogelijkheid geboden om ter plaatse een zorgboerderij te exploiteren. Een zorgboerderij is niet aan te merken als een milieuhinderlijke bedrijfsvoering die significant negatieve effecten heeft op het Natura 2000 gebied.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Algemeen

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).

Toepassing op het plan

Voor dit deel van Luttelgeest zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden en er is dan ook geen sprake van de doorwerking van een nationaal belang bij dit bestemmingsplan.

2.2.2

Flora en faunawet

Algemeen

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 kan dan ook belangrijke consequenties hebben voor ruimtelijke plannen.

Toepassing op het plan

In voorliggend bestemmingsplan worden bestaande gebouwen voorzien van een nieuwe functie, er wordt geen bebouwing gesloopt. Er worden geen bomen gekapt (eerder nog wordt de bestaande erfsingel versterkt). Er is geen belemmering vanuit de flora- en faunawet, zo blijkt ook uit de uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna (zie paragraaf 4.6).

2.2.3

Natuurbeschermingswet 1998, herziening 2005 (2005)

Algemeen

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.

Toepassing op het plan

Voor de wijziging van de agrarische bestemming naar voorliggende maatschappelijke bestemming is geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan Flevoland

Op 2 november 2006 is het Omgevingsplan Flevoland 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Omgevingsplan Flevoland 2006 is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006 - 2015 neergelegd, met een doorblik 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.

De provincie stelt als voorwaarden voor eenevenwichtige groei: het behoud en het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving, het milieu, het water, de natuur en het landschap.

Nieuwe bebouwing is in principe uitsluitend toegestaan binnen de stedelijke gebieden. Het plangebied valt niet binnen het stedelijk gebied, echter wordt ook niet voorzien in nieuwe (extra) bebouwing, maar wordt gebruik gemaakt van bestaande, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

De provincie Flevoland heeft haar woonbeleid uitgewerkt in de Woonvisie Flevoland. Ook in het omgevingsplan wordt hier aandacht aan besteed. Enkele kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- het inlopen van de tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- het mengen van wonen, voorzieningen en werken.

De provincie wil dat alle inwoners kunnen participeren in de samenleving en dat ze Meer betrokken zijn bij elkaar én bij de Flevolandse en Nederlandse samenleving. De gemeenten zijn echter primair verantwoordelijk voor het welzijnsbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van een zorgboerderij met dagbesteding-voorzieningen en 12 zorgenheden voor de doelgroep 'mensen met een beperking' sluit naadloos aan bij dit streven van de provincie Flevoland.

2.3.2 *Beleidsregels kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied*

In het Omgevingsplan staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel 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). Van belang voor voorliggend bestemmingsplan is dat de maximale oppervlakte voor een café en/of restaurant is toegestaan tot een maximum van 500 m² en aan de detailhandel van 200 m².

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 *Structuurvisie Noordoostpolder 2025*

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het landschap, de kernen en de gemeenschap, zorgvuldig af te wegen. En hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de periode tot 2025.

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente Noordoostpolder. De Structuurvisie is een document voor de langere termijn. Daarom ken zij een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor ons toekomstig beleid, ter uitwerking van de structuurvisie zijn gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen, bestemmingsplannen en beleidsplannen nodig om concrete (plan)ontwikkelingen in gang te zetten.

Over het hergebruik van vrijkomende agrarische erven is het volgende verwoord in de Structuurvisie Noordoostpolder 2025. Onderstaande teksten zijn één op één overgenomen en zijn daarom cursief weergegeven.

“In het landelijk gebied gaan we op vrijkomende agrarische erven ruimte bieden aan nieuwe woonmilieus, voorzieningen en kleinschalige (niet-agrarische) bedrijvigheid. Hierdoor kunnen de erven een nieuwe invulling krijgen als agrariërs stoppen met

hun bedrijfsvoering. Omdat de vestigingsomstandigheden op de erven sterk afwijken van die in de dorpen is onze verwachting dat er geen sprake is van onderlinge concurrentie. We verwachten juist dat er een onderling versterkend effect optreedt, bijvoorbeeld doordat voorzieningen in de dorpen kunnen profiteren van de komst van nieuwe plattelandsbewoners.”

“Wij zijn trots op onze agrarische achtergrond en willen dit blijven uitstralen. De landbouwsector en de innovatie die daarin plaatsheeft moet ook in de toekomst internationaal hoog aangeschreven staan. Wij willen ontwikkelingsruimte bieden voor schaalvergroting, maar ook aan vrijkomende bedrijven. Dit laatste is noodzakelijk om de vitaliteit van het gebied te borgen.

Landbouw blijft de primaire functie in het landelijk gebied. Het zorgt ervoor dat het unieke polderlandschap open blijft en niet langzaam ‘verrommelt’ door andere functies. Het inzetten op functiescheiding tussen landbouw en andere functies draagt hieraan bij. In de rand langs het oude land en in de corridor tussen Emmeloord en het Kuinderbos is juist een zekere verdichting van het landschap gewenst; niet-agrarische functies kunnen hieraan bijdragen”.

Vrijkomende agrarische bedrijfskavels

- *Van de oorspronkelijke 1.600 agrarische erven in de Noordoostpolder zijn er door de schaalvergroting nog geen 1.000 over. Dat aantal daalt nog verder. Tot nu toe zijn vooral oorspronkelijke erven vrijgekomen met weinig extra bebouwing, maar dat gaat de komende jaren veranderen wanneer ook erven vrijkomen die al eens zijn uitgebreid en waarvan de erfsingel vaak ontbreekt. In het herstellen van de oorspronkelijke kwaliteit van deze vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) zien wij een grote uitdaging;*
- *De meeste vab's zijn uitermate geschikt voor de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de lichte milieucategorieën, kleinschalige voorzieningen, recreatie en alternatieve woonvormen zoals 'rood voor rood'. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld om negatieve effecten te vermijden met betrekking tot de (ontwikkeling van de) kernen en de mogelijk negatieve effecten op omliggende bedrijven. De uitvoering van het beleid zal nadrukkelijk worden gemonitord en indien nodig zal het beleid worden bijgesteld. In diverse paragrafen van de structuurvisie wordt inhoudelijk ingegaan op de kansen die er liggen op de vab's.*

Niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied

Het toestaan van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (zoals loonbedrijven, timmerbedrijven, recreatiebedrijven, horeca en detailhandel) op de vrijkomende agrarische erven (vab's) biedt kansen voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. Wij staan de vestiging van dit soort bedrijven op de vab's binnen het bestaande erf onder voorwaarden toe.

De erfsingel moet behouden blijven, dan wel opnieuw worden aangeplant. Erfuitbreiding is niet mogelijk; als de bedrijven te groot worden, moeten ze verhuizen naar één van de bedrijventerreinen. Het is niet de bedoeling dat door concurrentie een leegloop ontstaat van de lokale bedrijventerreinen.

Mogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijven

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen kunnen een goede invulling geven aan het vrijkomen van agrarische erven. Wij willen die mogelijkheid onder voorwaarden toestaan, Belangrijkste randvoorwaarde is daarbij dat we concurrentie met de voorzieningen in de dorpen willen voorkomen.

Beleefbaar maken agrarisch gebied

Ook op vrijkomende agrarische bedrijfskavels (vab's) bieden wij aan ondernemers ruimte voor op recreatie gerichte voorzieningen, eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen.

Al met al biedt de Structuurvisie veel mogelijkheden voor herinvulling van vrijkomende agrarische erven. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie. Er wordt ruimte geboden aan herinvulling met maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen mits de bestaande karakteristiek van het erf maar behouden blijft. Daaraan voldoen de uitbreidingsplannen van de zorgboerderij.

2.4.2

Welstandsnota gemeente Noordoostpolder (2013)

'Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid'

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

Het plangebied valt in de welstandsnota onder de aanduiding landelijk gebied. Dit gebied is aan te merken als welstandsluw:

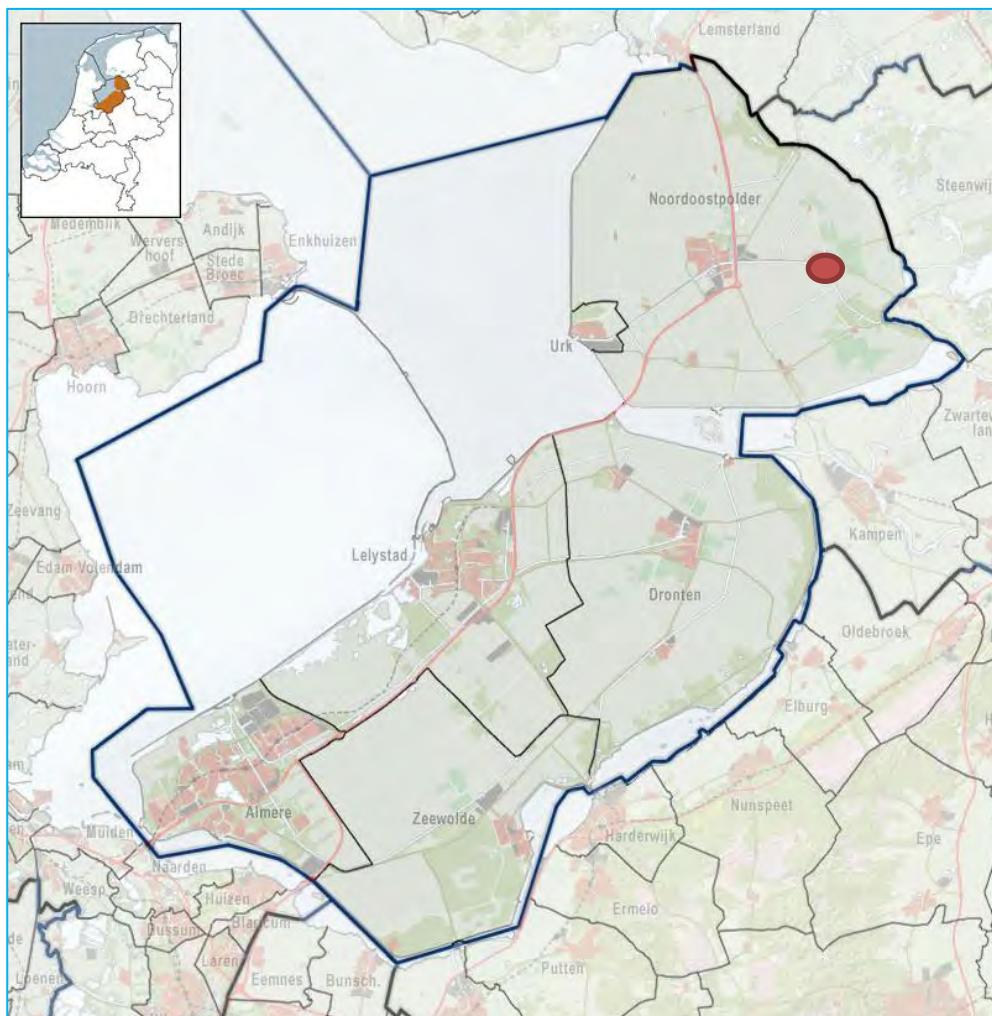
Uitbreidingen en verbouwingen aan oorspronkelijke woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de meest naar de weg toegekeerd zijde van deze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

3 Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Ligging en historie

Het plangebied bevindt zich aan de Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest. Luttelgeest is gelegen in de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland. Hieronder is de ligging van Luttelgeest binnen de gemeente Noordoostpolder zichtbaar gemaakt.



Nederland, provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en ligging Luttelgeest in één oogopslag.

Geschiedenis

De plaatsnaam is ontleend aan een kleine plaats die bij de stad Kuinre lag. Die plaats werd voor het eerst genoemd nadat de Heer van Urk toestemming gaf aan de Heer van Kuinre een versterking te bouwen om de Friese zeerovers enigszins in toom te houden. Het verzoek van de Heer van Kuinre dateert van 1379.

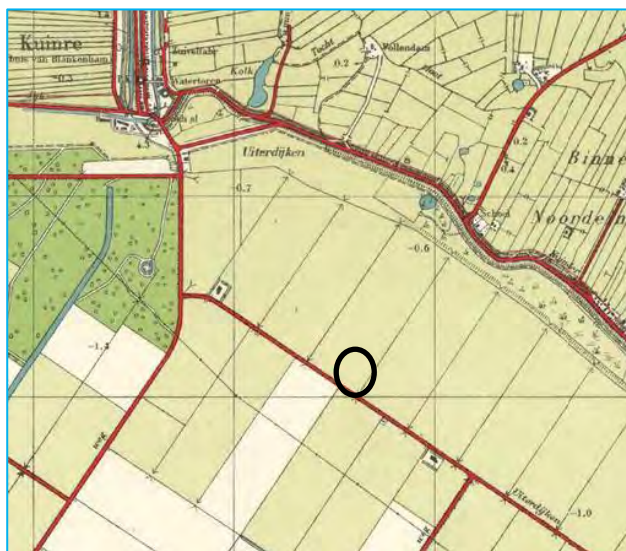
In het Kuinderbos bij de plaats Kuinre stond eerder ook al een burcht. De Kuinderburcht was een mottekasteel, een ronde burcht op een kunstmatige heuvel met om die heuvel een gracht. De fundamenten liggen er nog altijd in de grond; boven op de fundamenten heeft men de fundamenten nagemaakt om zo het publiek te laten zien wat er onder de grond ligt. De burcht komt in 1196 voor het eerst voor in de geschriften als Willem I van Holland, die toen geen Graaf van Holland was, het kasteel aanvalt. Willem zou het

winnen van de toenmalige Heer van Kuinre, Hendrik de Kraanvogel. Maar na bemiddeling van de Bisschop van Utrecht tussen de twee partijen kreeg Heer van Kuinre de burcht en de omringende landerijen weer terug.

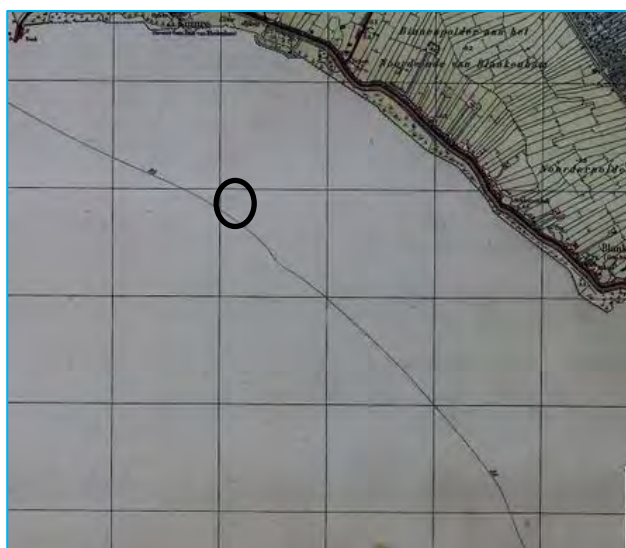
Bij de burcht verdrong op 23 oktober 1406 de dochter van de Heer van Kuinre bij een grote overstroming. De dochter zou nadien verschijnen als geest bij de burcht. De Heer van Kuinre zou daarna, in 1407, de burcht verkopen omdat hij de verschijningen niet meer aan zou kunnen. De plaatsnaam Luttelgeest zou dan ook daarvan zijn afgeleid: Luttel betekent 'klein', en de plaatsnaam zou dus 'kleine geest' betekenen. De burcht werd dat jaar inderdaad verkocht aan de Bisschop van Utrecht. Een andere verklaring is echter meer waarschijnlijk: Luttel betekent dan nog wel steeds 'klein' maar "geest" verwijst dan niet naar een geest maar naar de geestgrond, wat duidt op hoog gelegen zandgrond. Deze zou onderdeel geweest zijn van de burcht.

Hieronder een historisch overzicht van de ontwikkeling van het plangebied en omgeving op basis van beschikbaar historisch kaartmateriaal.





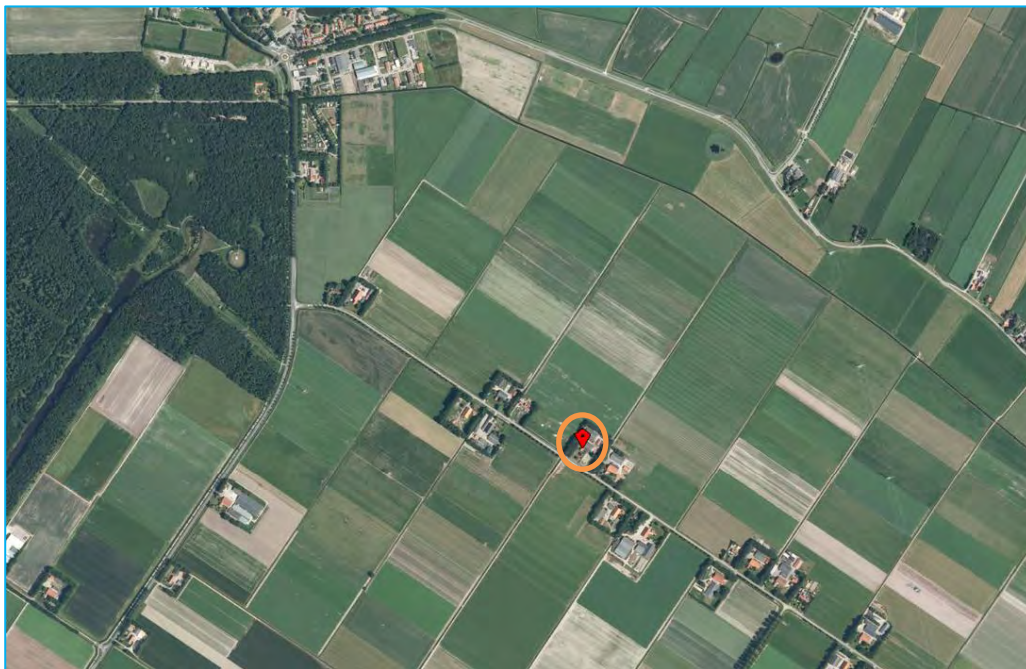
Anno 1953



Anno 1933

Zichtbaar is gemaakt dat daar waar nu het perceel Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest is gelegen dit in de jaren '30 van de vorige eeuw nog niet ingepolderd was. Verder is zichtbaar geworden dat tussen de jaren 1953 en 1960 de Uiterdijkenweg zich heeft ontwikkeld tot het bestaande bebouwingslint zoals deze er nu nog steeds ligt. Ook de bebouwing aan de Uiterdijkenweg 7 heeft zich in deze periode ontwikkeld. Kenmerken zijn ook de forse groene beplantingen rondom de bebouwingseenheden.

3.2 Het perceel in zijn omgeving



Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer ten zuidoosten van het dorp Kuinre. Het dorp Luttelgeest zelf bevindt zich op ruim 3 kilometer afstand richting het zuiden. Het plangebied is gesitueerd aan de Uiterdijkenweg die zich kenmerkt door een opeenvolging van voornamelijk (voormalige) boerderijen. Het landschap kenmerkt zich als een agrarisch landschap. Wat verder opvalt zijn de forse erfbeplantingen rondom de (voormalige) boerderijen. Dit is karakteristiek voor de gemeente Noordoostpolder.



Het plangebied zelf heeft, inclusief de aanwezige erfbeplanting, een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Op het terrein zijn de opstallen aanwezig van een voormalige agrarische bedrijfsvoering, bestaande uit het voormalige woonhuis met daaraan gebouwde schuur en een tweetal vrijstaande schuren. In totaal bedraagt de oppervlakte van de bestaande gebouwen circa 1700 m². Hieronder een weergave van de aanwezige gebouwen.



Zoals eerder genoemd is de huidige zorgboerderij in 2012 gestart. Als gevolg van een toenemende vraag naar diensten door verschillende partijen wil de zorgboerderij haar activiteiten uitbreiden binnen de bestaande bebouwing. Hieronder een weergave van de gewenste functies in de diverse gebouwen.



De bestaande woning blijft intact als bedrijfswoning van de eigenaren van de zorgboerderij. In de aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw wordt ruimte gemaakt voor dagbesteding en wonen. In totaliteit wordt ruimte gecreëerd dat hier 12 cliënten kunnen wonen. Het bedrijfsgebouw dat is gesitueerd aan de noordwestzijde van het perceel wordt ingericht als winkel (verkoop van ter plaatse gemaakte produkten van de cliënten en vanuit de dagbesteding) en als groepsaccommodatie voor bezoekers (familie en vrienden van de bewoners). Het gebouw in de noordoosthoek van het perceel wordt ingericht als pannenkoekenrestaurant. Parkeergelegenheid is voorzien op een deel van het middenterrein en aan de westzijde van het perceel, naast de winkel. Hier is ruimschoots plek om het parkeren de ruimte te bieden.

In de huidige opzet van de zorgboerderij worden 5 cliënten gehuisvest, na de realisatie van de plannen kunnen 12 cliënten worden gehuisvest op de zorgboerderij. Cliënten van de zorgboerderij komen grotendeels uit de gemeente Noordoostpolder zelf. Het voordeel van de plannen zoals voorzien zijn dat de cliënten kunnen werken en wonen op de zorgboerderij. Er is veel vraag naar kleinschalige en vertrouwde woonvormen die een combinatie bieden tussen het wonen en werken. Op deze manier raken cliënten vertrouwd in hun woon- en werkomgeving en worden dure vervoerskosten verminderd.

Daarnaast leveren de plannen een positieve bijdrage aan de lokale werkgelegenheid. Indien individuele begeleiding noodzakelijk is, is er sprake van één begeleider op één deelnemer. Bij groepsbegeleiding betreft dat één begeleider op 3 deelnemers. Uitbreiding van de activiteiten levert dus extra werkgelegenheid op, hetgeen goed is voor de leefbaarheid en voorzieningenniveau.

Tevens wordt in het plan voorzien in het behoud en daar waar nodig verbreden / versterken van de rondom aanwezige erfbeplanting. Dit voor de Noordoostpolder kenmerkende groenelement blijft daarmee behouden.

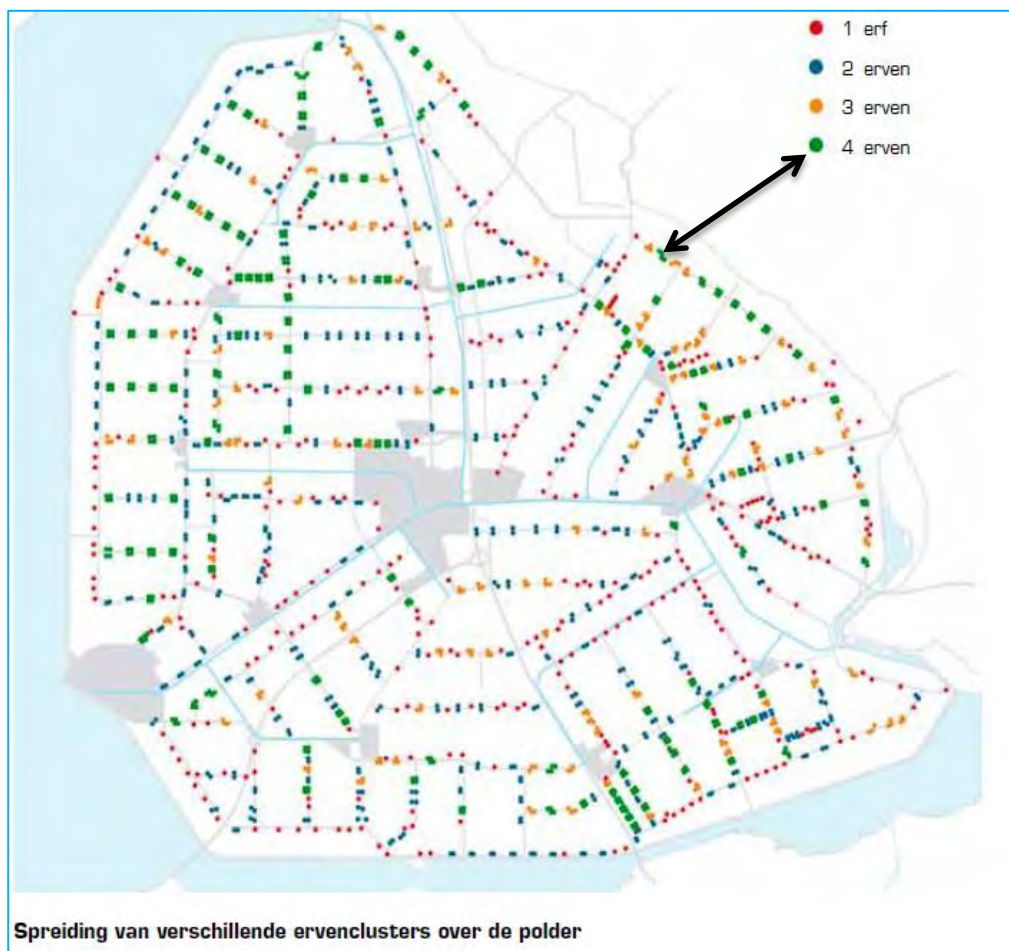
3.4 Ruimtelijke en functionele structuur

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 nog 3 andere erven is tezamen sprake van een 4-erf-stelsel. Op de volgende figuur is het stelsel weergegeven.



De luchtfoto verduidelijkt dit ook nog eens, 4 erven in één cluster.



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 erfsgingel. 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 nogmaals de opzet van het nieuwe erf van het plangebied, waarbij de karakteristieke opzet van het erf met de randbeplanting duidelijk zichtbaar in terugkomt, deze randbeplanting blijft behouden.



4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

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. Cultuurhistorie;
5. Flora- en fauna;
6. Geluid(hinder);
7. Luchtkwaliteit;
8. M.E.R.-beoordeling;
9. Milieu(hinder);
10. Verkeer en vervoer;
11. Water(toets).

4.2 Archeologie

4.2.1 Aanleiding en doel

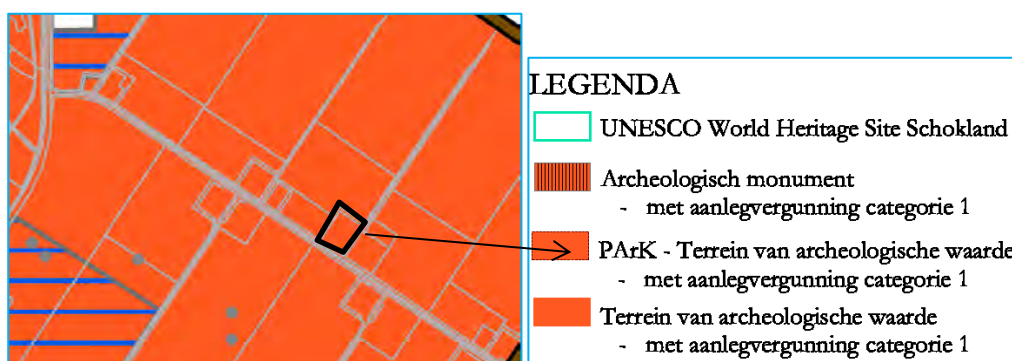
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta.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

4.2.2 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 terrein van archeologische waarde met een aanlegvergunningstelsel categorie 1. Indien er sprake is van een ruimtelijk project waarbij een ruimtelijke ingreep plaatsvindt die groter is dan 100 m² én dieper is dan 0,30 meter over 100 m² of meer dan is nader onderzoek naar archeologie nodig. In voorliggend project wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, zodoende is er geen archeologisch onderzoek nodig.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 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.

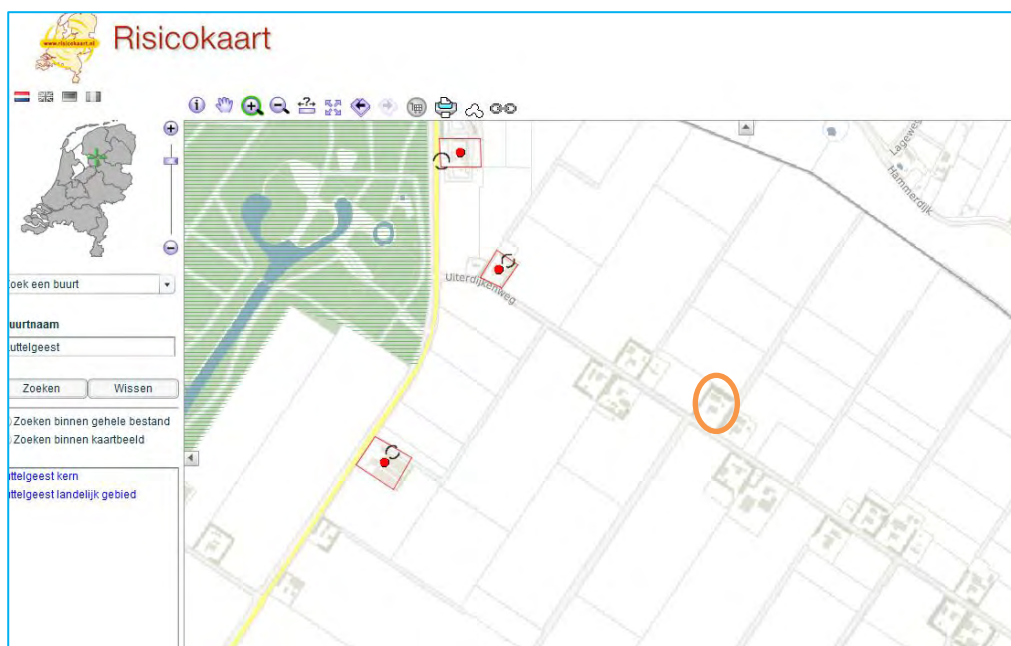
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of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

4.3.2 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. Een zorgboerderij is niet aan te merken als een Bevi-inrichting. Echter een zorgboerderij wordt wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de ontwikkeling. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Flevoland. Dit levert het volgende beeld op. Het plangebied bevindt zich binnen de oranje cirkel.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied, zodat nader onderzoek vanuit het aspect Externe veiligheid niet nodig is.

4.4 Bodem

4.4.1 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.

4.4.2 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.

Aan een aantal van de genoemde voorwaarden wordt voldaan, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen een andere functie waarbij het zo zal zijn dat als gevolg van de functiewijziging voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen kunnen verblijven in de ruimten. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

Door onderzoeksbureaus AvA Milieuonderzoek en Poelsema Veldwerk Bureau is in gezamenlijkheid een onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens "Verkennd bodemonderzoek Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest (zorgboerderij Z!N)", rapportnummer 15201-AvA, d.d. 22 januari 2015 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek, waarbij voor een weergave van alle gegevens wordt verwezen naar de rapportage in de bijlage.

Kwaliteit bodem en herkomst verhoogde stoffen

In de onderzochte bodem (grond en grondwater) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. De gemeten licht verhoogde gehalten betreft de zware metalen kwik (in de ondergrond) en chroom (in grondwater). De gemeten verhoogde gehalten blijven ruim beneden de toetsingswaarde voor nader bodemonderzoek (de Index/Tussenwaarde). In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten. De herkomst van het gemeten licht verhoogde gehalte aan zware metalen is niet exact aan te duiden.

Eindconclusie

De onderzoekshypothese 'onverdacht' wordt gezien de gemeten maximaal licht verhoogde waarden als juist beschouwd. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygienische kwaliteit ter plaatse van de geplande (ver)bouwlocaties op het perceel voldoende vastgesteld.

Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygienisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen verbouw van de landbouwschuur en stallen tot een verblijfsruimte.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 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 verdronken 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.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Noordoostpolder is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging. 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 sprake van het anders gebruiken van bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Ook de aanwezige robuuste erfsingel blijft intact. De bestemmingswijziging leidt dan ook niet tot aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Ecologie, Flora en Fauna en Natuur (gebieds- en soortenbescherming)

4.6.1 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.

4.6.2 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 enige afstand van het plangebied bevinden zich onderdelen van waardevolle natuurgebieden (Weerribben, Antjeskol, en EHS-gebieden). Het plangebied bevindt zich niet binnen één van deze genoemde gebieden en levert ook geen nieuwe milieuhinderlijke functie op waarbij negatieve significante effecten optreden. Het voornemen levert geen hinder op voor de genoemde natuurgebieden, zodat nader onderzoek naar de zogeheten gebiedsbescherming niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen.

Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze 'verbodsactiviteiten' aan de orde is of kan zijn. Bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen krijgen een nieuwe functie en worden daartoe verbouwd. Deze zouden verblijfplaatsen voor flora en fauna kunnen bevatten. Daarom is een Quicksan Flora- en Fauna uitgevoerd om dit inzichtelijk te verkrijgen.

Het onderzoek is uitgevoerd door Elzerman Ecologisch Advies te Ridderkerk. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Flora- en Fauna Quicksan Uiterdijkenweg te Luttelgeest', rapportnummer 2014-N06, d.d. 21 april 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen uit de rapportage, de bevindingen en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Vogels

Tijdens het veldbezoek was het broedseizoen voor diverse soorten al begonnen. Dit was te merken aan de activiteit. Veel vogels zongen of sleepten met nestmateriaal. In de voormalige schuur waren twee paartjes Spreeuwen *Sturnus vulgaris* actief. Deze hadden zeer waarschijnlijk een nest op de hooizolder. De eigenaar liet weten dat hier drie jaar geleden een Kerkuil *Tyto alba* gebroed heeft. Destijds broedde de uil in een oude storkoker. De regionale Kerkuilenwerkgroep heeft hier in 2012 een speciale nestkast geplaatst, maar deze is nooit gebruikt. De afgelopen twee jaar zijn geen Kerkuilen meer waargenomen in de schuur. De Kerkuil is één van de vogelsoorten, waarvan het nest en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. Op het dak van het woonhuis waren 1-2 paartjes Huismussen *Passer domesticus* en een paar Kauwen *Corvus monedula* actief. De Huismussen broedden onder de dakpannen, terwijl de Kauwen in de schoorsteen leken te nestelen. Tijdens het veldonderzoek vlogen de mussen regelmatig naar omringende erven. Waarschijnlijk maakt het mussenpaar onderdeel uit van een lokale kolonie die zich uitstrekt over meerdere erven in de omgeving. In de overige gebouwen zaten geen Huismussen. De soort is daar ook niet te verwachten vanwege de bouwstijl, zoals het ontbreken van een ruimte onder de dakpannen waar ze hun nest tussen kunnen maken. De voortplantingslocatie, en vaste rust- en verblijfplaats van de Huismus zijn jaarrond beschermd.

Een paartje Witte Kwikstaarten *Motacilla alba* was bezig om een nest te bouwen in het kleine schuurtje met de oranje dakpannen. Op een balk onder de dakpannen was het begin van een nest te zien. In het vierde gebouw werden enkele oude nesten aangetroffen. De nesten van stro bevonden zich tussen enkele balken onder het dak. Vermoedelijk betroffen het nesten van Boerenwaluwen *Hirundo rustica*. De schuur is echter niet meer permanent open, waardoor nieuwe nestactiviteit niet te verwachten is. Verspreid over het erf en in de singel waren nog enkele andere vogelsoorten actief. Koolmees *Parus major*, Pimpelmees *Cyanistes caeruleus*, Houtduif *Columba palumbus*, Tjiftjaf *Phylloscopus collybita* en Putter *Carduelis carduelis* zongen vanuit de begroeiing. Een paartje Merels *Turdus merula* en een Ringmus *Passer montanus* werden foeragerend waargenomen. Al de genoemde soorten kunnen binnen het projectgebied tot broeden komen. In de bomen zijn twee nesten aangetroffen. Beide zijn waarschijnlijk gebouwd door een Zwarte Kraai *Corvus corone*. Eén van de nesten was ten tijde van het veldbezoek bezet. Een jaarrond beschermde vogel, die nestelt in de bomen, zoals Sperwer *Accipiter nisus* of Buizerd *Buteo buteo* is hier niet te verwachten. De singel hiervoor te smal en de verstoring vanaf het erf te groot.

Vaatplanten

De meeste planten bevinden zich in de windsingel. Deze bosschages zijn samengesteld uit verschillende soorten loofbomen en struiken. De hoofdsoorten in de singel zijn esdoorn *Acer spec.*, eik *Quercus spec.*, els *Alnus spec.* en meidoorn *Crataegus spec.* en een enkele Tamme Kastanje *Castanea sativa*. Een dergelijke singel is van grote ecologische waarde in een open, agrarisch landschap als de Noordoostpolder. Het biedt beschutting en broedgelegenheid voor vogels en andere dieren.

In de overhoekjes van het erf groeien ruigtekruiden, zoals Akkerereprijs *Veronica agrestis*, Schijfkamille *Matricaria discoidea*, Overblijvende Ossentong *Pentaglottis sempervirens*, Herderstasje *Capsella bursa-pastoris* en Paardenbloem *Taraxacum officinale*. Op de schaduwrijke plekken werden o.a. brandnetel *Urtica spec.*, Kleeftkruid *Galium aparine* en Schapenzuring *Rumex acetosella* aangetroffen. De genoemde soorten zijn algemeen voorkomende planten die vaak te vinden zijn op voedselrijke en verstoorde gronden. De beschermde, meer kritische soorten, zijn in dergelijke biotopen niet te verwachten.

Overige soortgroepen

In het projectgebied kunnen algemeen voorkomende zoogdieren, zoals Egel *Erinaceus europaeus*, Veldmuis *Microtus arvalis* en Wezel *Mustela nivalis* voorkomen. Deze soorten staan vermeld in Tabel 1 in de bijlage van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstellingsregeling. Vleermuizen zijn strikter beschermd. Het projectgebied kan mogelijk gebruikt worden als foerageergebied. Op basis van de bouwmaterialen en de dakconstructie zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten in de centrale schuur. Onder het golfplaten dak zijn geen planken aanwezig waar de vleermuizen tussen kunnen kruipen. De ondersteunende balken geven hier ook weinig ruimte voor. De dakpannen van de kleine schuur liggen direct op een houten raamwerk. Bovendien zorgt de ingestorte muur voor tocht en directe invloed van het buitenklimaat. Dit maakt het gebouw weinig interessant voor vleermuizen. De andere opslagschuur is geheel afgesloten en dus niet toegankelijk.

Ook voor beschermde soorten van de overige soortgroepen wordt het projectgebied op basis van biotoop of verspreidingsgebied ongeschikt geacht.

Conclusie en aanbevelingen

Voor een erf aan de Uiterdijkenweg in de gemeente Noordoostpolder wordt de functie in het bestemmingsplan gewijzigd. De huidige agrarische functie wordt aangepast om de uitbreidende activiteiten van de zorgboerderij mogelijk te maken. In de 'Schokbeton' schuur worden de huidige hooizolder omgebouwd tot woonvertrekken.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is een flora en fauna quickscan uitgevoerd. In het verleden heeft een Kerkuil in de zolderruimte gebroed. Hiervoor is destijds een nestkast geplaatst. Sindsdien heeft de afgelopen twee jaar geen Kerkuil meer gebroed. De werkzaamheden aan de zolder hebben hierdoor geen invloed op een bestaande vaste rust- en verblijfplaats van een Kerkuil. Op het erf broeden Huismussen in het woonhuis. De werkzaamheden zullen het woonhuis niet treffen. De situatie verandert daar niet. Andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht aanwezig te zijn binnen het projectgebied.

De bestemmingsplanwijziging zal geen invloed hebben op beschermde soorten van de Flora- en faunawet. Voor de werkzaamheden is geen ontheffing vereist. Bij toekomstige ontwikkelingen aan het woonhuis dient rekening gehouden te worden met de broedende Huismussen.

De werkzaamheden aan de centrale schuur moeten buiten het broedseizoen van de Spreeuwen uitgevoerd worden. Dit broedseizoen loopt globaal vanaf april tot en met juni (SOVON, 2002). Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 11 van de Flora- en faunawet.

Ook voor het kappen van de bomen en struiken op het erf dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Wanneer de initiatiefnemer van plan is om een beplanting te kappen dan moet deze vooraf gecontroleerd op de aanwezigheid van vogelnesten. Voor de erfsingel is de beleidsregeling 'Instandhouding landschappelijke beplantingen' van toepassing. Informeer bij de gemeente Noordoostpolder naar het beleid omtrent het snoeien en kappen in de singel.

Verder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden te worden 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. De initiatiefnemer kan ervoor kiezen om de kolonie Huismussen te versterken door bij de nieuwbouw nestgelegenheid te creëren. Door het aanbrengen van een open ruimte met toegang onder het dak, zoals een Vogelvide, wordt de waarde van het projectgebied voor de soort vergroot. Dit is een vrijblijvend advies en geen wettelijke verplichting.

4.6.3 *Rugstreeppaddenmanagementplan*

De gemeente Noordoostpolder heeft zich via een convenant gecommitteerd aan een Rugstreeppaddenmanagementplan. Doel van dat managementplan is om de rugstreeppadpopulatie in de Noordoostpolder in stand te houden. De rugstreeppad is een beschermde diersoort die niet verstoord mag worden (flora- en faunawet).

Het rugstreeppaddenmanagementplan gaat uit van compensatie en instandhouding van de leefgebieden voor de rugstreeppad. Voor ruimtelijke planvorming betekent dit dat er nieuw leefgebied gerealiseerd wordt, wanneer bestaand leefgebied door de ruimtelijke ontwikkeling verloren gaat. Daarbij worden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen specifiek bedoeld; bouwprojecten, infrastructurele projecten, herinrichtingen van het watersysteem en natuurontwikkelingsprojecten.

Aanvullend op de quickscan flora- en fauna heeft Elzerman Ecologisch Advies een nadere verdiepingsslag gedaan over de rugstreeppad in relatie tot het plangebied. Hierna volgen de resultaten daarvan. Het gehele aanvullende document is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Situatie projectgebied

Bij de flora en fauna quickscan is het projectgebied als ongeschikt beoordeeld voor de Rugstreeppad (Elzerman, 2014). Op het terrein was geen water aanwezig. Het enige water bevond zich in enkele greppels langs het projectgebied. Sommige (delen van) greppels stonden ten tijde van het veldbezoek droog. De watergangen lopen langs de houtwallen. Ze staan onder directe invloed van schaduw en bladval door de bomen. Deze factoren maken het ongeschikt als voortplantingslocatie voor Rugstreeppadden. Dit ligt in lijn met het verspreidingsonderzoek van RAVON (cf. Figuur 1 in De Nooi,

2007). De dichtstbijzijnde vindplaatsen bevonden zich toen op meer dan 750 meter ten zuidoosten en 1.800 meter ten westen van het projectgebied.

Vanwege de grote afstand tot bekende voortplantingslocaties wordt het niet waarschijnlijk geacht dat het projectgebied gebruikt wordt als rust- en overwinteringsplek. Het aantal mogelijkheden bij de huidige inrichting van het erf is bovendien beperkt. De ruimtelijke ontwikkeling heeft alleen betrekking op sloop en nieuwbouw op bestaand bebouwd terrein. Het oppervlak bebouwd gebied zal niet wezenlijk veranderen. Twee gebouwen, die gebruikt worden als opslagruimte, worden vervangen door nieuwbouw. De grote schuur met golfplaten dak is geheel afgesloten. Rugstreeppadden kunnen hier niet of moeilijk binnen kruipen. De andere opslagruimte is wel toegankelijk voor de padden. Het is echter geheel voorzien van een verharde ondergrond (beton). Het is in deze schuur alleen mogelijk om tussen opgeslagen materiaal weg te kruipen. Dit wordt gedurende het jaar met enige regelmaat gebruikt. Hierdoor is de kans op verstoring zeer groot. Beide gebouwen hebben geen spouwruimte.

Conclusie

Het projectgebied is in de huidige staat als voortplantingslocatie voor de Rugstreeppad. Gezien de grote afstand tot de dichtstbijzijnde bekende vindplaatsen is het onwaarschijnlijk dat het projectgebied gebruikt wordt door rustende dieren of om te overwinteren. Wanneer bij de werkzaamheden toch een exemplaar aangetroffen wordt dan moet deze verplaatst worden naar een geschikte locatie in de nabije omgeving. Dit geldt echter ook voor minder strikt beschermde amfibieën vanwege de Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

Advies

De initiatiefnemer kan het erf wel aantrekkelijker maken voor de Rugstreeppad. In de toekomstige invulling van het projectgebied is al voorzien in het behoud van de houtwal. De bossingel wordt zelfs versterkt. Bovendien worden de watergangen rondom het terrein behouden. In de tuin kan nog een vijver of poel worden toegevoegd. Door deze te laten voldoen aan de eisen als voortplantingswater voor de Rugstreeppad vormt dit een verbetering van het erf. Verder kan de oever van de watergang langs de Uiterdijkenweg worden aangepast. Dit is de enige greppel die in de volle zon staat. Door hier het profiel van de watergang aan te passen naar de wensen van de Rugstreeppad kan het geschikt worden als voortplantingswater. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat een voldoende hoog waterpeil kan worden voorzien. Deze maatregelen zorgen voor uitbreiding van het (potentiële) leefgebied van de soort. Hiermee kan een positieve bijdrage geleverd worden aan het Soortmanagementplan.

Reactie initiatiefnemer op aanvullende motivatie rugstreeppad.

Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de mogelijke mogelijkheden die er zijn om een positieve bijdrage te leveren aan de rugstreeppad. Hoewel het geen verplichting is en er in de huidige situatie ook geen rugstreeppad op het terrein voorkomt geven de initiatiefnemers aan dat zij de mogelijkheden gaan onderzoeken voor het aanbrengen van een poel op een nader te bepalen locatie in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarbij één en ander geen nadelige gevolgen kan en mag hebben op eventuele toekomstplannen.

4.7 Geluid(hinder)

4.7.1 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 geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen 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 geluidgevoelig 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 geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

'Van buiten naar binnen – wegverkeerslawaai'

In het kader van de Wet geluidshinder 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 van de Uiterdijkenweg 80 km/uur en is er sprake van een geluidszone. Aangezien voorliggend bestemmingsplan de realisatie van verblijfsruimten mogelijk maakt op een afstand van circa 56 meter (gebouw voor dagbesteding + wonen) van de weg en deze aan te merken zijn als geluidsgevoelige objecten is een nadere onderbouwing nodig ten aanzien van het aspect geluid.

Gezien de relatief grote afstand tot de weg van de te realiseren verblijfsruimte, de lage intensiteit van de Uiterdijkenweg en de aanwezig van slechts één weg, namelijk de Uiterdijkenweg is gebruik gemaakt van het eenvoudig rekenmethode SRM1.

SRM1 is een vrij eenvoudige berekeningswijze. Met SRM1 wordt de geluidproductie berekend en de demping door de lucht en bodem daarvan afgetrokken. De weerskaatsing door bebouwing aan de overkant van de straat wordt wel meegenomen, maar niet de weerskaatsing bijvoorbeeld in zijstraten. SRM1 berekent de geluidbelasting op 'slaapkamerhoogte' (4-5 meter hoog).

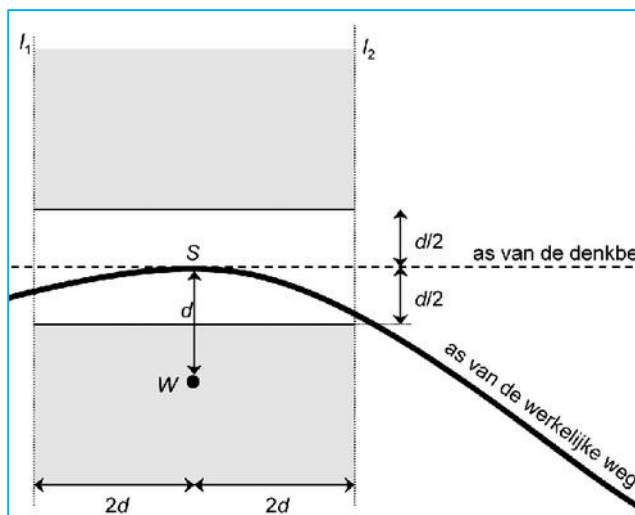
Om de SRM1 toe te kunnen passen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Deze zijn de volgende:

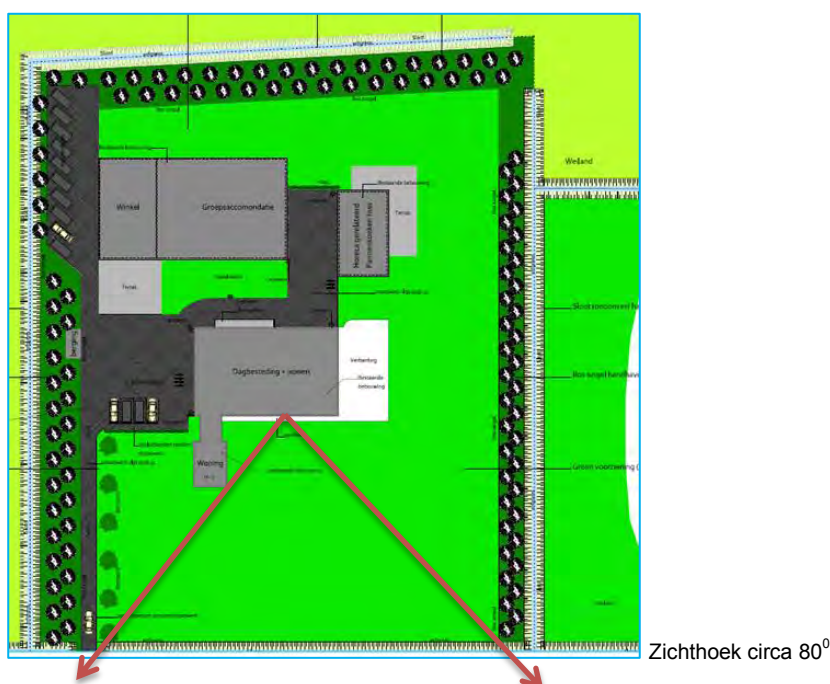
1. Beschrijving dat SRM1 valt binnen het toepassingsgebied:

Toepassingsbereik methode

De Standaard rekenmethode 1 is gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie, waardoor ten aanzien van het toepassingsbereik van de methode de volgende voorwaarden gelden voor het aandachtsgebied tussen de begrenzingslijnen I 1 en I 2:

- de as van de werkelijke weg doorsnijdt de in onderstaande aangegeven gerasterde gebieden niet (voldoet de Uiterdijkenweg aan, doorkruist niet de gerasterde gebieden);
- de weg bevat geen hoogteverschillen van meer dan drie meter ten opzichte van de gemiddelde weghoogte (voldoet de weg aan, de weg is vlak);
- het zicht vanuit de waarnemer op de weg wordt niet belemmerd over een hoek van meer dan 30° (zie figuur volgende bladzijde – zichthoek circa 80 graden);
- het wegdek is van hetzelfde type (voldoet de weg aan);
- de verkeersvariabelen vertonen geen belangrijke variaties (voldoet de weg aan).





Voor de berekening is gebruik gemaakt van gemeentelijk telgegevens uit het jaar 2014 van de Ettenlandseweg (zie bijlage voor overzicht telgegevens Ettenlandseweg). De Ettenlandseweg ligt gescheiden door een kruispunt in het verlengde van de Uiterdijkenweg. De Uiterdijkenweg heeft o.g.v. van het gemeentelijk verkeersmodel, naar verwachting een lagere verkeersintensiteit dan de Ettenlandseweg. Op basis hiervan bedraagt de verwachte verkeersintensiteit op de Uiterdijkenweg anno 2014 circa 1500 motorvoertuigen/etmaal. Uitgaande van een autonome groei van 1,5 % per jaar bedraagt de verwachte verkeersintensiteit in 2025, het jaar waarnaar gerekend moet worden, circa 1767 motorvoertuigen/etmaal.

Deze intensiteit is ingevoerd in het SRM1 rekenmodel uitgaande van onderstaande standaard voertuigverdeling bij zogeheten gebiedsontsluitingswegen.

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
lichte mvt	93,46%	93,46%	93,46%	93,46%
middelzware mvt	5,08%	5,08%	5,08%	5,08%
zware mvt	1,46%	1,46%	1,46%	1,46%
etmaalverdeling	6,70%	2,70%	1,10%	n.v.t.

Dit leidt tot onderstaande SRM1 berekening.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	110.6	44.6	18.2
Snelheid personenwagens	80	80	80
Lichte vrachtwagens per uur	6	2.4	1.0
Zware vrachtwagens per uur	1.7	0.6	0.3
Snelheid zwaar verkeer	80	80	80
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	58
Hoogte van waarnemer	4.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	80
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	48.774
Berekende geluidniveau in Lden :	47.597
Berekende geluidniveau in Lnicht :	38.774

De L_{den} bedraagt 47,6 dB(A) op een afstand van 58 meter van de as van de weg en exclusief de aftrek van 2 dB(A) op basis van artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Na aftrek bedraagt de L_{den} 45,6 dB(a) en wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

Ook de afstand tot het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (afstand circa 180 meter tot aan bedrijfsgebouwen) is voldoende groot. De wet geluidhinder staat het initiatief niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 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.

4.8.2

Doorwerking naar het plan

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestaande activiteiten van de zorgboerderij verder uit te bouwen en tevens het perceel van een passende bestemming te voorzien. Het project is qua omvang en daarmee gepaard gaande verkeersaantrekkende werking niet gelijk te stellen met bovengenoemde projecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 M.E.R.-beoordeling

4.9.1 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.

4.9.2 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 industrierrein in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer of een woningbouwproject waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd.

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 4 – 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.

4.10 Milieu(hinder)

4.10.1 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.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie

bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Gezien de aard van de omgeving kan gesteld worden dat hier sprake is van een 'rustig buitengebied', zodat gebruik kan worden gemaakt van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-Reeks.

Een zorgboerderij wordt niet direct genoemd in de VNG-Reeks. Aangezien op de zorgboerderij sprake is van een aantal functies, (kinder)opvang, detailhandel (winkel) en kleinschalige horeca (pannenkoekenrestaurant), zijn deze functies nader uitgelicht.

Hieronder is schematisch weergave gedaan van deze 3 functies en zijn daaraan de normafstanden gekoppeld die gelden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar.

Functie en afstandsnorm	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kinderopvang	0 m	0 m	30 m	0 m
Detailhandel	0 m	0 m	10 m	0 m
Horeca	10 m	0 m	10 m	10 m

In de voornoemde brochure worden activiteiten in de kinderopvang (SBI-code nr. 853) gerangschikt onder categorie 2- bedrijven. Het betreft dan een regulier kinderdagverblijf. Hoewel de voorgenomen zorgfunctie naar aard en invloed niet geheel vergelijkbaar is met een kinderdagverblijf, vertoont de zorgboerderij wel de meeste raakvlakken met deze activiteit vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering bezien.

Bij kinderdagverblijven, zoals die in de brochure zijn beoordeeld, is geluid een potentiële hinderfactor. In dat verband verdient het aanbeveling een afstand van ten hoogste 30 meter aan te houden. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de verkeersaantrekkende werking van kinderdagverblijven, met name voor wat betreft het personenverkeer. Omdat in het onderhavige geval geen sprake is van een regulier kinderdagverblijf, maar van zorgopvang, is de omvang waarin deze functie in het onderhavige geval wordt uitgeoefend niet vergelijkbaar met een regulier kinderdagverblijf. De uitstraling van de zorgfunctie op de omgeving zal om die reden ook minder belastend zijn.

De geluidsuitstraling en de verkeersaantrekkende werking van de zorgboerderij zijn dan ook vele malen geringer dan in geval van een regulier kinderdagverblijf.

De zorgfunctie zal qua milieuhinderlijkheid niet tot nauwelijks meer belastend zijn voor de directe omgeving dan de voorheen aanwezige agrarische functie. Overigens zal op eigen erf worden geparkeerd in verband met het brengen en halen van kinderen/jongeren. Overlast voor de nabije omgeving zal zich naar verwachting redelijkerwijs niet voor doen.



De afstand van de woning ten oosten van het plangebied tot aan de terreingrens bedraagt minstens 30 meter en voldoet daarmee aan de normafstand. Daarnaast is het zo dat tussen deze woning en het terrein van de zorgboerderij een robuuste erfsingel aanwezig is. Deze is circa 20 meter breed en zorgt voor een geluidsbuffer. Geluidsoverlast valt niet te verwachten.

Ten aanzien van de overige onderdelen geur, stof en gevaar geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde normafstanden. Milieuhygiënisch is er geen belemmering voor voorliggende bestemmingsplanherziening.

4.11

Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Toename verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Met behulp van de kengetallen van de zogeheten CROW en de door initiatiefnemer aangegeven hoeveelheden cliënten is zowel de verwachte toename van de verkeersintensiteit als ook de parkeerbehoefte van het plan bepaald.

Het gehele terrein zoals hieronder in het oranje kader is geprojecteerd kan, indien nodig, worden aangewend voor parkeren. Er zijn zodoende voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Parkeren vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.



4.12 Water(toets)

4.12.1 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.

4.12.2 Doorwerking naar het plan

Op 23 mei 2014 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat de 'normale procedure' van toepassing is. De gehele uitgangspuntennotitie van het waterschap is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste aanbevelingen voor het plan.

Thema veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde

Streefbeeld

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

Veiligheid Regionale waterkeringen op orde

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

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

Thema Voldoende Water

Wateroverlast

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

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Met de planontwikkeling wordt er netto geen verhard oppervlak in landelijk gebied toegevoegd.

Anticiperen op watertekort

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

Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

Goed omgaan met afvalwater

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

In het geval huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater niet wordt aangeboden via het bestaande rioolstelsel denken wij graag met u mee over de verwerking van dit afvalwater. U wordt verzocht contact op te nemen met Team Waterprocedures van het waterschap. Er wordt de volgende voorkeursvolgorde in het omgaan met afvalwater gehanteerd:

1. Lozingen / emissies worden voorkomen.
2. Afvalwater wordt vergaand hergebruikt.
3. Aansluiting afvalwaterstroom op riolering.
4. Afvoer per as (transport).
5. Opslag en gelijkmatige verspreiding

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting op de regels

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Nadere toelichting op de bestemming

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is een zorgboerderij toegestaan waar ruimte geboden wordt voor het kunnen huisvesten van cliënten ter plaatse. Ook zijn regels geformuleerd die in ongeschikte vorm horeca en detailhandel toestaan. Eveneens zijn de bouwregels geformuleerd.

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een afwijking mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

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

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

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van Zorgboerderij Z!N om de activiteiten op het perceel Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest te verbreden en verruimen. 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.

6.2 Inspraak en overleg

Voorontwerp

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 november 2014 t/m 2 januari 2015 ter inzage geleden. Er zijn geen in inspraakreacties ingediend, zowel niet vanuit de inspraak als het vooroverleg.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2015 t/m 20 mei 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Zorgboerderij Z!N Luttelgeest
Projectnummer : RB 50.003
IMRO : NL.IMRO.0171.BP00543.VS01
Versie : 01
Datum : Juni 2015

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Maatschappelijk	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	9
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	10
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 7 Overige regels	12
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	13
Artikel 8 Overgangsregels	13
Artikel 9 Slotregel.....	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00543.VS01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 Verbeelding:

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest;

1.4 aanduiding:

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

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

1.6 bebouwingspercentage:

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

1.7 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 herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfswoning:

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

1.10 bestaand bouwwerk/bebouwing, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid:

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is (en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf)

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder e uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten; onder detailhandel is geen horeca begrepen.

1.21 erf:

een aaneengesloten stuk grond, ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide gevellijn, in de vorm van een rechthoek, aan de zij- en achterkant omsloten door een erfsingel, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 erfsingel:

een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen aan drie zijden van het erf ter begrenzing van het erf, van tenminste 6 m breed, of tenminste 3 m breed aan de zijde van een direct naastliggend erf;

1.23 erfsloot:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 gevellijn:

- a. de op de verbeelding aangeduide lijn die geldt als begrenzing van de gebouwen van de aan de weg gekeerde zijde van een erf, of
- b. ingeval van een bestemmingsvlak, niet zijnde een agrarisch erf, de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw,

1.26 horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafeteria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor direct consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen, onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting.

1.27 kavelgrens:

grens van een kavel zoals die bekend is vanuit de oorspronkelijke cultuurhistorische verkavelingspatroon van de Noordoostpolder;

1.28 kavelsloot:

de (denkbeeldig) aanwezige sloot gelegen langs, en ter vorming van, de kavelgrens;

1.29 maaiveld:

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

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.31 nadere eis:

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

1.32 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.33 nutsvoorziening:

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

1.34 omgevingsvergunning:

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

1.35 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

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

1.36 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;

1.37 staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.38 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.39 windturbine:

bebouwing bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor, dat dient voor het omzetten van langsstromende lucht in elektriciteit;

1.40 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.41 zorgboerderij:

Een boerderij waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking begeleid locatiegebonden agrarisch of landschappelijk georiënteerde werkzaamheden verrichten.

1.42 zorgeenheden:

Eenheden voor huisvesting van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die permanent begeleiding en zorg nodig hebben;

1.43 zorgvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de verzorging van personen, waaronder zieken, gehandicapten en/of ouderen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een dakopbouw

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

2.6 de hoogte van een kap

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgboerderij;
- c. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, tuinen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten, zorgvoorzieningen en groepsaccommodatie;
- d. ondergeschikte horeca en detailhandel, mede ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen met dien verstande dat:
 1. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 200 m² bruto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van eigen of in de streek gekweekte of vervaardigde producten (opslag niet meegerekend) en/of voor de verkoop van producten met een directe binding van de in in 3.1 lid b bedoelde zorgboerderij;
 2. een restaurant is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 500 m² binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat deze binnen de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd;
- e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfsingel, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf;
- f. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde functies binnen het bouwvlak. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing is per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

3.2.2 Bouwen

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

- a. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak bedraagt niet minder dan 12 m;
- b. bedrijfswoningen mogen worden gebouwd binnen een strook van 25 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het aangegeven bestemmingsvlak;
- c. de afstand van de bedrijfswoning mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- g. tussen de aan de weg gekeerde grens van een bestemmingsvlak en de gevellijn van het reeds bestaande dichtst bij de weg gelegen gebouw, mogen geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- h. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag voor de maatschappelijke voorzieningen ten hoogste bedragen:

1. maximaal 20% tot een maximum van 2.000 m² dan wel indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt geldt dit als maximum oppervlakte;
- i. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn van de betreffende bedrijfswoning,
- j. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bebouwing	Min.goothoogte	Max.goothoogte	Max.bouwhoogte
Bedrijfswoning, niet inpandig	4,5 m	6,0 m	10,0 m
Bijbehorende bouwwerken		3,5 m	6,0 m
bedrijfsgebouwen		8,5 m	11,0 m
Licht- en vlaggenmast			12,0 m
Erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn en het verlengde daarvan:			1,0 m
Overige erf- en terreinafscheiding			2,0 m
Bouwwerken geen gebouw zijnde			4,0 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

1. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

5.2 Strijdig gebruik

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

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
3. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 7 Overige regels

7.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsregels

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.2 Afwijken

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

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in Overgangsrecht gebruik, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2015, no. 316193-1;
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest' ongewijzigd vast te stellen.
2. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0171.BP00543-VS01 conform art 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en die vorm vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN van september 2015.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest' overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 juni 2015.

De griffier,

de voorzitter,

