



bestemmingsplan

Noorderwold deelgebied 1 en 2

Zeewolde

RHO ADVISEURS

DATUM

IMRO IDN

NL.IMRO.0050.BPNoorderwold1en2-ON01

PROJECT

PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER

31-10-2022

PROJECTNUMMER

20211679

AUTEUR

STATUS

ontwerp



Inhoudsopgave

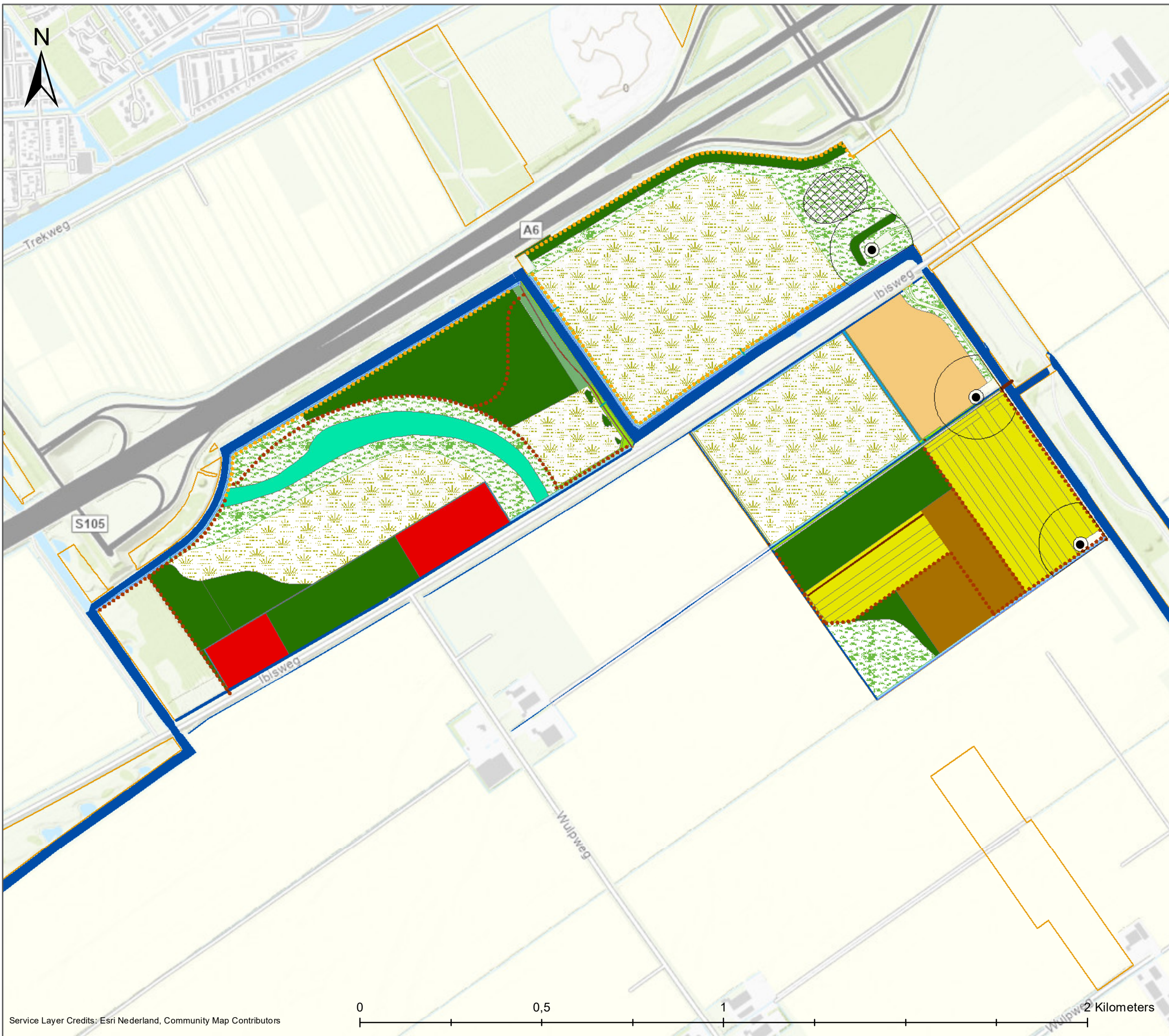
Bijlagen bij de regels		5
Bijlage 1	Inrichting deelgebieden 1 en 2	7
Bijlage 2	Parkeernormen	9
Bijlage 3	Ontwikkelregels	17



Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Inrichting deelgebieden 1 en 2



Ontwerp Noorderwold-Eemvallei

Legenda

- windmolen
- brug
- dam
- onderhoudspad
- wandelpad
- stuw
- ▨ zoeklocatie grondheugel
- fietspad
- bestaand groen
- bestaande watergang
- nieuwe watergang
- agrarisch gebruik
- natte landbouw (paludiculture)
- berm
- bos
- kruidenrijk grasland
- agroforestry
- keverbank
- agrarisch medegebruik
- moeras
- natuurvriendelijke oever
- rood zoeklocatie
- Eigendomsgrenzen SFL

Datum: 26-9-2022
Schaal: 1 : 10.000 *
Formaat: A3

* Maten zijn indicatief

Stichting Flevo-landschap
Vlotgrasweg 11
8219 PP Lelystad
tel: 0320 286111
email: info@flevolandschap.nl
www.flevo-landschap.nl

Natuur dichtbij
HET FLEVO
LANDSCHAP



Bijlage 2 Parkeernormen

NOTITIE TOEPASSING PARKEERNORMEN

Gemeente Zeewolde, maart 2013

1. Inleiding

In maart 2009 is de 'Notitie toepassing parkeernormen' vastgesteld. Deze notitie was gebaseerd op de CROW normering uit september 2008. Inmiddels is deze normering vervangen door een nieuwe uitgave van het CROW waar naast de kencijfers voor het parkeren ook gegevens voor verkeersgeneratie zijn opgenomen. Hierdoor is de notitie niet meer actueel en is het wenselijk dit opnieuw vast te stellen.

De nieuwe notitie heeft tot doel inzicht te geven in de toe te passen parkeernormen zowel op grond van het huidige artikel 2.5.30 van de bouwverordening als op grond van (toekomstige) bestemmingsplannen. Om tot dit inzicht te komen zullen eerst de uitgangspunten duidelijk worden gemaakt om vervolgens met behulp van de normen te komen tot een standaard voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

2. Uitgangspunten

Om tot de normen te komen die in de verschillende situaties kunnen worden toegepast zullen uitgangspunten moeten worden geformuleerd die het hoe en waarom van het op deze wijze toepassen van de parkeernorm kunnen uitleggen. Voordat de uitgangspunten kunnen worden bepaald is het van belang om de begrippen parkeernorm en parkeerbehoefte te definiëren.

Parkeernorm: een getal waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Met een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde functie (dus bijvoorbeeld woning, kantoor of opslag)

Parkeerbehoefte: deze wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren functies in een bepaald plan. Uit de berekening volgt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen

ASVV

Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor parkeerplaatsen. Wel zijn er richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen opgesteld, deze zijn opgenomen in een bijlage van het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersrichtlijnen 2004). Deze richtlijnen zijn afkomstig van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte CROW.

Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de meest recente CROW richtlijnen. Deze richtlijnen beschrijven niet alleen kerncijfers voor parkeren onderverdeeld in verschillende functies en bestemmingen maar ook de verkeersgeneratie per functie.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeerbehoefte. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In uitzonderingssituaties kan de oplossing in de openbare ruimte worden gevonden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor de verschillende functies bestaan verschillende parkeernormen. In principe wordt uitgegaan van een hoofdfunctie per gebouw. Deze hoofdfunctie bepaalt welke parkeernorm zal worden toegepast. Indien een gebouw of perceel voorziet in de combinatie van meerdere, niet aan elkaar gerelateerde functies (bijvoorbeeld kantoor en tandarts) zal naar rato de gemeenschappelijke ruimten (waaronder gangen, trappenhuizen en sanitaire

ruimten) aan de verschillende functies worden toebedeeld. Dit betekent in het voorbeeld van het kantoor en de tandarts dat deze ruimten voor de helft meetellen bij de functie kantoor gebaseerd op het aantal bvo per 100 m² en voor de overige helft geen berekening hoeft te worden gemaakt, omdat dit in de vastgestelde norm per behandelkamer zit.

Voor bestaande situaties waarbij sprake is van uitbreiding geldt bij reeds bestaande overcapaciteit van het aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie dat het reeds aanwezige aantal parkeerplaatsen op eigen erf in mindering mag worden gebracht op de totale (bestaande bebouwing en uitbreiding) vast te stellen nieuwe parkeerbehoefte. Dus indien het bestaande aantal parkeerplaatsen meer is dan de functie voorschrijft mag dit aantal in mindering worden gebracht op de voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen.

In alle overige situaties geldt dat de totale parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de norm die geldt voor de uitbreiding. De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen worden berekend en opgeteld bij het huidige (aanwezige) aantal parkeerplaatsen. Dat tezamen vormt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Bij volledige nieuwbouw of functiewijziging mag het aantal aanwezige parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de aan het bouwplan gekoppelde nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Alternatieven

Wanneer een initiatiefnemer van een ontwikkeling niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan realiseren moet er worden gezocht naar alternatieven. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld worden gezocht in de nabije omgeving op openbaar gebied of in een gezamenlijke (duurzame) oplossing van meerdere bedrijven.

Indien er alternatieven voorhanden zijn, dan wel de mogelijkheid en bereidheid vanuit alle partijen bestaat om extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen, kan, mits onderbouwd, afgeweken worden van de verplichting om de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

De alternatieve locaties moeten wel binnen een acceptabele loopafstand van het (bouw)perceel aanwezig zijn dan wel kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor worden de in de CROW normen voorgeschreven acceptabele loopafstanden in acht genomen. Zo is voor de functies werken en winkelen een loopafstand tussen de 200 en 600 meter acceptabel, terwijl voor gezondheidszorg 100 meter een acceptabele afstand is. Het is niet aannemelijk dat parkeerplaatsen buiten de voor de functie genoemde straal ook daadwerkelijk ten behoeve van de functie zullen worden gebruikt.

In het centrumgebied is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd aan de orde, aangezien hier ook wordt uitgegaan van een totale behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen passend bij de combinatie van functies in het centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen (zoals een uitbreiding van het centrum of verandering van functies) zal de totale parkeerbehoefte en daarmee de aanwezige parkeerplaatsen op openbaar gebied opnieuw moeten worden beoordeeld. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages.

Afmeting parkeerplaats

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. Dus niet alleen het aantal parkeerplaatsen is van belang, er moet ook sprake zijn van bruikbare parkeerplaatsen.

De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Het ASVV geeft richtlijnen voor de minimale wegbreedte die aanwezig dient te zijn voor het op een verantwoorde manier kunnen in- en uitdraaien bij de parkeerplaatsen.

Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

3. Uitwerking parkeernormen

Bij iedere nieuwe oprichting, verandering van functie of uitbreiding van het bestaande gebruik moet worden beoordeeld of in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) wordt voorzien. Uitgangspunt bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de meest recente normen zoals deze door het CROW zijn vastgesteld, bepalend.

Bij de toepassing van deze normen dient te worden uitgegaan van de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'. Vervolgens moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

Regeling in huidige en toekomstige bestemmingsplannen

In de meest recente bestemmingsplannen is een bepaling (als onderdeel van algemene gebruiksbepaling) opgenomen waarmee wordt verwezen naar de in 2009 vastgestelde notitie toepassing parkeernormen. Omdat de normen uit deze notitie inmiddels achterhaald zijn, is aanpassing van de bestemmingsplannen noodzakelijk. Er zal met een parapluperziening een aanpassing op alle geldende plannen worden doorgevoerd, waarbij niet langer zal worden verwezen naar de Notitie toepassing parkeernormen maar in meer algemene bewoordingen wordt opgenomen op welke wijze aan de parkeereis wordt voldaan.

4. Procedure notitie

Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. De 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2013' zal als beleidsregel op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht worden gepubliceerd en permanent ter inzage worden gelegd bij de Servicebalie. Gelijktijdig wordt de 'Notitie toepassing parkeernormen maart 2009' ingetrokken.

Dit beleid vormt de basis voor de toets aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening en de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.

Bijlage 3 Ontwikkelregels

Artikel 13 Ontwikkelregels

13.1 Ontwikkelfuncties

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

- a. wonen;
- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de '[Staat van Bedrijfsactiviteiten](#)' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels met uitzondering van [Bevi - inrichtingen](#), vuurwerkbedrijven en [Wgh-inrichting](#);
- c. kantoren;
- d. [commerciële voorzieningen](#);
- e. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. verblijfsrecreatie;
- h. extensieve recreatie;
- i. [stadslandbouw](#);
- j. groenvoorzieningen;
- k. natuur;
- l. wegen en straten;
- m. paden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- p. nuts- en energievoorzieningen;
- q. combinaties van de hierboven genoemde functies.

13.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.1](#) onder b. ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 uit de '[Staat van Bedrijfsactiviteiten](#)' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [13.1](#) onder b met uitzondering van [Bevi - inrichtingen](#), vuurwerkbedrijven en [Wgh-inrichting](#);
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [13.1](#) onder b maar niet in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de beslisbomen te worden gehanteerd zoals opgenomen in [Bijlage Beslisbomen](#).

13.2 Samenhang met overige bestemmingen

De ontwikkelregels zijn van overeenkomstige toepassing op de overige bestemmingen binnen het aanduidingsgebied, met dien verstande dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de artikelen 3 t/m 12 niet hoeven te voldoen aan de ontwikkelregels tenzij dat in het artikel zelf anders is bepaald.

13.3 Eemvallei

Voor de gronden binnen de aanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2' gelden de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 1';
 1. worden de kavels uitsluitend ingericht als landschapskavels;
 2. geldt dat de landschapskavels een minimale breedte hebben van 150 meter binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2';
 3. zijn roodkavels niet toegestaan.
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 2' worden de kavels voor ten minste 50,0% ingericht als landschapskavel, voor ten hoogste 25,0% als landbouwkavel en voor ten hoogste 25,0% als standaardkavel.

13.4 Openbaar vervoer

13.4.1 Reservering openbaar vervoer

Binnen de aanduiding 'openbaar vervoer' zijn geen standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toegestaan.

13.4.2 Afwijken reservering openbaar vervoer

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [13.4.1](#) en de ontwikkeling van standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toestaan, als de reservering voor openbaar vervoer niet langer nodig is.

13.5 Bos en stadsweide

Voor de gronden met de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1', 'specifieke vorm van bos - 2' en 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' gelden de volgende regels:

- a. binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1' en 'specifieke vorm van bos - 2' zijn uitsluitend landschapskavels toegestaan;
- b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' zijn roodkavels niet toegestaan;
- c. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' zijn roodkavels niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in [13.5](#) onder c. zijn roodkavels wel toegestaan, indien er sprake is van een samengesteld kavel als bedoeld in [13.9.1](#) en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' geen bebouwing wordt gerealiseerd.

13.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.5](#) b. ten behoeve van roodkavels binnen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1', met dien verstande dat:

- a. het roodkavel uitsluitend mag worden ingericht en gebruikt ten behoeve van openbaar toegankelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan de (extensieve) recreatieve gebruikswaarde van het bos;
- b. de aanwezige waarden van de (cultuur) landschappelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gevarieerde bosstructuren, ongelijkjarigheid en de natuurlijke soortenrijkdom niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ontwikkeling van het roodkavel per saldo leidt tot een kwaliteitsimpuls van de onder b. en c. genoemde waarden.

13.6 Kavelsamenstelling

Met een omgevingsvergunning wordt de kavelsamenstelling per kavel vastgelegd. Daarbij geldt dat per kavel de verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw moet voldoen aan de samenstelling in tabel 1. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik en het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen.

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

Tabel 1: Kavelsamenstelling

13.6.1 Gezamenlijke percentages

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

- het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9,0% bij standaardkavels, 3,0 % bij landbouwkavels en 3,8% bij landschapskavels;
- bij standaardkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 36,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 25,0%;
- bij landbouwkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 12,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 7,0%;
- bij landschapskavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11,0% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6,0%.

13.6.2 Afwijken maximaal percentage verharding / infra

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 13.6 en 13.6.1 b. c. en d. voor een hoger percentage verharding / infra, met dien verstande dat:

- de noodzaak daartoe voort komt uit de specifieke situering en/of vorm van de kavel, waarbij enkel dat percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate aansluiting van omliggende kavels te kunnen realiseren;

- b. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.

13.6.3 Uitrustel samenstelling

Van het bepaalde in 13.6 kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.

13.6.4 Uitrustel roodkavel

- a. Het bevoegd gezag kan voor standaardkavels afwijken van het bepaalde in 13.6 en 13.6.1 b ten behoeve van een hoger percentage roodkavel mits:
 - 1. het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling;
 - 2. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.
- b. Aan de in artikel 13.6.4 onder a genoemde afwijking kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

13.6.5 Clustering openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels

Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m² afwijken van het bepaalde in artikel 13.6, artikel 13.6.1 onder a en artikel 13.7 onder a en b ten behoeve van een geclusterde openbare ruimte en toestaan dat:

- a. het percentage groen - verspreid op de kavel 0 % bedraagt, mits het percentage groen - verspreid wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied op maximaal 500 meter afstand van de kavel, zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling; en/of
- b. de buitenranden van de kavel niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de zijde(n) waar verharding / infra is gesitueerd, mits de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken.

13.7 Kavelindeling

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

- a. het voorgeschreven percentage groen - verspreid bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
- b. alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding / infra met een minimale breedte van 2 meter;
- c. de roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;
- d. ten minste één volledige zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;

- e. de **verharding / infra** sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
- f. het voorgeschreven percentage **water** sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen **water** van de aansluitende kavel;
- g. het **roodkavel** bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsfuncties;
- h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het **roodkavel** en **verharding / infra**;
- i. de **roodkavel** sluit met minimaal 2,5 meter breedte aan op **verharding / infra**.

13.7.1 Afwijken ten behoeve van helofytenfilter

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder b. ten behoeve van een helofytenfilter, en toestaan dat een buitenrand van de kavel als (collectief) helofytenfilter wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. de afwijking betrekking heeft op maximaal één zijde van de kavel;
- b. een **doorwaadbare zone** van minimaal 2 meter breed direct grenzend aan het helofytenfilter ingericht wordt.

13.7.2 Afwijken situering kavelontsluiting

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder d. ten behoeve van een kavelontsluiting die niet is gelegen langs een zijde van de kavel, met dien verstande dat:

- a. door de specifieke vorm van de kavel een kavelontsluitingsweg, voor zover deze niet is gelegen langs een zijde van de kavel, leidt tot een lager percentage verharding / infra;
- b. de afwijking de meest efficiënte wijze van ontsluiten van aansluitende kavels niet in de weg staat.

13.7.3 Afwijken bouwveld

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder c. en toestaan dat het roodkavel smaller is dan 5 meter, als door de specifieke vorm van de kavel, of door beperkingen op de kavel vanwege archeologie, de minimaal vereiste breedte van een **bouwveld** van 5 meter niet kan worden gehaald.

13.8 Tijdelijk afwijken

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

13.9 Floor area ratio

Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum **floor area ratio** 50,0%.

13.9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels afwijken van het bepaalde in 13.9 en een maximum **floor area ratio** van 100% toestaan, als:

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

- c. de samengestelde kavel voldoet aan de overige in 13.6 voorgeschreven samenstelling.

13.10 Programma

13.10.1 Percentage kavels per programma

Binnen het gehele plangebied gelden de in tabel 2 opgenomen maximale percentages per kaveltype.

Type kavel	Maximum percentage per kaveltype
Standaardkavel	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%

Tabel 2: Programma

13.10.2 Verdeling van functies

Met een omgevingsvergunning wordt de functie per kavel vastgelegd. Daarbij gelden de in tabel 3 opgenomen maximale percentages per functie in het gehele plangebied. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde functie wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Functie	Maximum percentage per functie
Wonen	61,0%
Bedrijven	29,0%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

Tabel 3: Verdeling van functies

13.11 Specifieke gebruiksregels

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

- gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
- gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
- detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak per kavel;
- supermarkten op gronden zonder aanduiding 'supermarkt';
- supermarkten met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m² per kavel;
- kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² bruto vloeroppervlak per kavel;
- intensieve veehouderij;
- pelsdierfokkerij;
- het bieden van gokgelegenheden;
- seksinrichtingen;

- k. motorclubs;
- l. coffeeshops;
- m. belwinkels.

13.12 Bouwregels

13.12.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.
- b. In afwijking van het bepaalde in 13.12.1 onder a. kunnen bij een standaardkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt waarbij geldt dat:
 - 1. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 3. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²; en
 - 4. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Oppervlakte stadslandbouw op de kavel	Maximum aantal bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	1
500 m ² of meer	2

13.12.2 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

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

13.12.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen buiten het roodkavel geldt dat;
 - 1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1.2 meter;
 - 2. deze voor ten minste 90% transparant zijn, en;
 - 3. deze onderdeel uitmaken van een natuurlijke erfafscheiding.
- b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:
 - 1. deze worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 - 3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter.
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel;

- e. in afwijking van het bepaalde in [13.12.3](#) onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering;
- f. in afwijking van het bepaalde in [13.12.3](#) onder d. kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van stadslandbouw buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het kavel;
- g. in afwijking van het bepaalde in [13.12.3](#) onder d. kunnen bruggen ten behoeve van (langzaam) verkeer buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de breedte niet meer bedraagt dan 2 meter.

13.12.4 Afwijken geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [13.12.3](#) onder b. en d. en toestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk dient om geluid- en/of slagschaduw te weren;
- b. het bouwwerk maximaal 4 meter hoog is.

13.13 Milieu- en omgevingsfactoren

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven normen voor milieu- en omgevingsfactoren. Indien het initiatief niet voldoet aan een of meer van de genoemde normen, dan wel kan voldoen aan de in de [Bijlage Beslisbomen](#) genoemde voorwaarden voor die milieu- of omgevingsfactor, past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

13.14 Archeologie

13.14.1 Bescherming archeologische waarden

Bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan hieraan is voldaan wordt de 'beslisboom archeologie' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [13.14.1](#) indien en voorzover de in [13.14.1](#) genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden en een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning;

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

13.15 Bedrijven en milieuzonering

13.15.1 Voldoende afstand

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt dat voldoende afstand in acht is genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels.

Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [13.15.1](#) en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als:

- a. hiertoe een gezamenlijke verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;
- b. het gezamenlijk verzoek wordt gedaan in de vorm van de aanvraag om één omgevingsvergunning;
- c. is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer;
- d. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in beslisboom '2.3 vrijwillige acceptatie hinder' zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.16 Bodem

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom bodemkwaliteit' in doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.17 Duurzame energie

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

13.18 Natuur

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat de vergunningsplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom natuur' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.19 Externe veiligheid

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom externe veiligheid' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.20 Geluid

Bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt dat een aanvaardbare geluidssituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom geluid en slagschaduw' in doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.21 Kostenverhaal

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied ('kostenverhaalsgebied'), waarop bouwplannen zijn voorzien.

Het exploitatiegebied is aangeduid als 'overige zone - exploitatiegebied' in dit plan.

13.22 Luchtkwaliteit

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom luchtkwaliteit' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.23 Magneetvelden

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

13.24 Water

13.24.1 Watersysteem

Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom water' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.24.2 Wateroverlast

Een omgevingsvergunning op grond van dit plan wordt alleen verleend als wateroverlast wordt beperkt, doordat:

- a. de aanleghoogte van wegen minimaal 5 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan NAP - 4,70 m;
- b. het vloerpeil van gebouwen minimaal 20 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan:
 1. NAP -4,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 1';
 2. NAP -3,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 2'.

13.25 Monitoring en evaluatie

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

- verkeer: toename verkeersintensiteiten in relatie tot de capaciteit, veiligheid en functie van de aanwezige wegen die in beheer zijn van de gemeente of een andere overheid;
- geluid: toename geluidbelasting door toename verkeersintensiteit op bestaande geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones van wegen;
- externe veiligheid: verantwoording over veranderingen van het groepsrisico en over de mogelijkheden voor hulpverlening en bestrijdbaarheid binnen het gebied met de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen';
- natuur: behoud van de foerageerfunctie voor kiekendief van het deel van het plangebied dat binnen 6 kilometer van het broedgebied van kiekendieven in de Oostvaardersplassen ligt.

13.25.1 Stappen

Het monitoring en evaluatieprogramma doorloopt de volgende stappen:

1. Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de vorige check?

2. Vallen de (gecumuleerde) gevolgen van deze ontwikkelingen binnen de acceptabel geachte grenzen zoals opgenomen in [13.25.2](#)?
3. Moet het bevoegd gezag mitigerende maatregelen nemen zoals opgenomen in [13.25.3](#) om (gecumuleerde) gevolgen acceptabel te houden of te krijgen?

13.25.2 Kritieke grenzen

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

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

13.25.3 Mitigerende maatregelen

Als de kritieke grenzen zoals geformuleerd in [13.25.2](#) worden overschreden, zal het College van burgemeester en wethouders passende mitigerende maatregelen nemen om de gevolgen tot onder de kritieke grens terug te brengen.

De maatregelen kunnen bestaan uit:

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