

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Mudsertpolder

Toelichting

april 2001

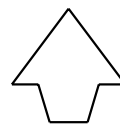
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Planachtergronden	2
2.1. Huidige Situatie.....	2
2.2. De voorgestane ontwikkeling	2
2.3. Gemeentelijk Beleid	2
2.4. Provinciaal beleid.....	3
2.5. Milieuaspecten	4
2.5.1. Wet geluidhinder	4
2.5.2. Bodemverontreiniging	4
2.5.3. Water.....	4
3. Het plan	6
3.1. Algemeen.....	6
3.2. Toekomstige situatie	6
3.2.1. Watersportcentrum.....	6
3.2.2. Overig plangebied.....	7
3.2.3. Juridische plankaart.....	7
4. Toelichting op de voorschriften	9
5. Uitvoerbaarheid	12
6. Overleg	13
6.1. Overleg bevolking	13
6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	13



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 15.000

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Mudsertpolder is opgesteld om de op handen zijnde ontwikkelingen tussen het prinses Margrietkanaal en het Stroomkanaal planologisch vast te leggen. Het betreft in feite een gedeeltelijke herziening van een tweetal plannen, namelijk het bestemmingsplan "Plattedijk" en het bestemmingsplan "Kanaalmond-Noord". In het bestemmingsplan "Plattedijk", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Lemsterland op 27-04-1987 en is goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten op 03-08-1987, is de recreatieve ontwikkeling van het gebied ten noorden van de Plattedijk en ten westen van het Stroomkanaal vastgelegd. Het bestemmingsplan "Kanaalmond-Noord", vastgesteld op 25-06-1979 en goedgekeurd op 25-09-1979, bevat de planologische regeling voor de rest van de Mudsertpolder, inclusief de betreffende delen van de genoemde kanalen alsmede de mogelijkheden om tot verbreding te komen van het Prinses Margrietkanaal.

Inmiddels heeft het gemeentebestuur het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het watersportcentrum Tacozijsl. Het gemeentebestuur is van mening dat deze ontwikkeling past binnen de visie zoals die bestaat ten opzichte van dit dorpsgedeelte (o.a. neergelegd in de Structuurvisie Lemmer). Gelet op de vaststellingsdatum van het bestemmingsplan "Kanaalmond-Noord" is besloten om niet alleen een plan te ontwikkelen voor de voorgestane uitbreiding maar om het totale plan te actualiseren. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de ontwikkelingen met betrekking tot de verbreding van het Prinses Margrietkanaal en de verdubbeling van de sluis. Binnen de bestemmingsregeling in dit plan blijft genoemde ontwikkeling mogelijk.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Mudsertpolder" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:2.000 (tek.nr LM0010AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden weergegeven. De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vereiste regels en bepalingen weer. Het plan gaat vergezeld van een toelichting waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de onderzoeksresultaten en een beschrijving van de planopzet zijn weergegeven. Het plan is aangevuld met de resultaten van het "overleg" en met de inspraakreacties.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de bebouwde kern Lemmer en direct ten zuiden van de Grootte Brekken. De Mudsertpolder ligt "opgesloten" tussen het Stroomkanaal aan de oostzijde, het Prinses Margrietkanaal aan de westzijde en de Plattedijk (N953) aan de zuidzijde. Aan de noordzijde ligt de eerder genoemde Grootte Brekken die de toegang vormt naar het Friese Merengebied. Binnen de plangrenzen zijn opgenomen het betreffende gedeelte van het Stroomkanaal en het Prinses Margrietkanaal met aan weerszijden een strook, aan de oostzijde ten behoeve van de verbreding van het kanaal en aan de westzijde een strook agrarisch gebied dat in de onderhavige versie als zodanig wordt bestemd, zodat daarmee het volledige bestemmingsplan "Kanaalmond-Noord" wordt herzien. Op afbeelding 1 is de situering in beeld gebracht.

2.

Planachtergronden

2.1. Huidige Situatie

De huidige situatie wordt gevormd door het aan het Stroomkanaal gelegen watersportcentrum Tacozijs, omgeven door de weidegronden die zijn gelegen in de "landtong" die wordt gevormd door het eerder genoemde Stroomkanaal en het Prinses Margrietkanaal. De enige bebouwing buiten het watersportcentrum bestaat uit een woning en een agrarisch bedrijf die ten noorden van het centrum zijn gelegen en een voormalig politiebureau (politie te water) en enkele loodsen in de directe nabijheid van de Prinses Margrietsluis. Behoudens een afschermdende beplanting rond het recreatieterrein en enkele incidentele erfbeplanting ontbreekt verdere beplanting. De agrarische gronden worden doorsneden door een aantal kavelsloten. Het recreatieterrein en de achtergelegen woning en agrarisch bedrijf worden ontsloten vanaf de Plattedijk/Suderseewei. De huidige activiteiten binnen het watersportcentrum bestaan voornamelijk uit het recreëren in stacaravans, toercaravans, trekkershutten en tenten en op de watersport gerichte activiteiten. In het Stroomkanaal is een aantal steigers gerealiseerd. Op het terrein zijn aanwezig een aantal technische voorzieningen zoals kraan en hellingmogelijkheid, werkruimtes en winterbergingen en een restaurant. Op het noordelijke gedeelte bevindt zich een kampwinkel, koffieshop en wasgelegenheden. Binnen het zuidoostelijke terrein is een dienstwoning gerealiseerd. Voorts zijn over het terrein verspreid gelegen een aantal parkeerplaatsen, speelvoorzieningen en was/kleedruimtes. Aan de westzijde is het Prinses Margrietkanaal met oevers gelegen en ten zuiden van de Plattedijk/Suderseewei het sluiscomplex.

2.2. De voorgestane ontwikkeling

De eigenaar van het watersportcentrum heeft te kennen gegeven het huidige centrum te willen omvormen en uitbreiden tot een hoogwaardig waterrecreatiepark. In totaliteit zal het terrein uitgebreid worden met 7,5 hectare. Met name in de verblijfsrecreatieve sfeer hebben zich de laatste jaren verschuivingen voorgedaan naar meer comfortabele verblijfsvormen. Zo blijkt er steeds minder belangstelling te bestaan voor het verblijf in trekkershutten (te weinig comfort) en het accent is meer komen te liggen op het verblijf in luxe appartementen met daarbij behorende faciliteiten. Vanuit die behoefte en achtergrond is het idee en de noodzaak geboren om tot een herinrichting en uitbreiding van het watersportcentrum te komen. Tezamen met deze ontwikkeling dient ook de accommodatie ten behoeve van de watersport op niveau te blijven, hetgeen op dit moment investeringen vraagt ten aanzien van o.a. de mogelijkheden voor winterberging. Een aspect dat ook bij de plannen heeft meegespeeld is de openstelling van het Ir. Woudagemaal voor het publiek en de wens om de beschikking te hebben over een ruimte ten behoeve van ontvangst en informatie betreffende het Ir. Woudagemaal. In deze behoefte kan, in combinatie met een horecagelegenheid, worden voorzien.

Dit alles heeft geleid tot de opstelling van een herinrichtingschets voor het totale watersportcentrum waarop in paragraaf 3.2.1 nog nader zal worden ingegaan.

2.3. Gemeentelijk Beleid

Halverwege de jaren '90 is door het gemeentebestuur de "Structuurvisie Lemmer" opgesteld. De centrale doelstelling van deze structuurvisie is "het op hoofdlijnen sturen van en richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Lemmer, waarbij gestreefd wordt naar het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu, het creëren van goede en gedifferentieerde werkgelegenhedensterreinen en het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden, waardoor

Lemmer met name aantrekkelijker wordt als woon-, werk- en recreatiekern. Ondanks dat de Structuurvisie geen officiële status bezit, staat het gemeentebestuur nog altijd achter de hierboven genoemde centrale doelstelling. Ten aanzien van het onderdeel "recreatie", waar het in het onderhavige geval uiteindelijk om gaat, wordt gesteld dat in de structuurvisie met name uitgegaan wordt van watersport in combinatie met verblijfstoerisme en dagtoerisme, aangezien uit diverse onderzoeken naar voren komt dat mogelijkheden voor ontspanning en vertier en goede (hoogwaardige) voorzieningen bij jachthavens worden gemist. Door hier ruimte te bieden kan ook ingespeeld worden op de accentverschuiving die duidelijk waarneembaar is van watersport naar watertoerisme waardoor deze ontwikkeling ook een bijdrage kan leveren aan de toename van de werkgelegenheid en de bestending en ontwikkeling van het voorzieningenniveau in de kern.

De in de provinciale nota's voorziene mogelijkheden om het aantal bezoeken aan het IJsselmeer, in casu de daaraan gelegen recreatieplaatsen te vergroten, werden in Lemmer al langer als mogelijkheden gezien om de aantrekkelijkheid van het recreatief product te vergroten. Het gaat daarbij om:

- *verruiming van de aanlegplaatsen voor passanten (buitenligplaatsen);*
- *uitbreiden van het aantal vaste ligplaatsen (buitenligplaatsen);*
- *verbeteren van de relaties met het Friese merengebied (Tjeukemeer);*
- *uitbreiden van de voorzieningen (slechtweervoorzieningen + centrumgebied);*
- *ontwikkeling van voorzieningen voor de bruine vloot (beroepsvaart);*
- *uitbreiding van hotels, appartementen, bungalowcomplexen en campings.*

In het hoofdstuk "beschrijving van de toekomstmogelijkheden" valt het onderhavige plangebied binnen de "bufferzone". Dit is de zone tussen het Margrietkanaal en het Stroomkanaal, welk gebied de mogelijkheden in zich heeft om aan kwaliteit te winnen. Voor wat betreft het noordelijk gedeelte van deze locatie, waarbinnen het onderhavige plangebied valt, is gesteld dat de mogelijke uitbreiding van de verblijfsrecreatieve functie kan worden geïntegreerd in een landschappelijke inrichting van het totale terrein. Bij de beschrijving van de gewenste ontwikkeling komt naar voren dat een parkachtig gebied van enig formaat ontbreekt. Binnen de bestaande structuur is daarvoor ook geen ruimte aan te geven. Aan de rand van de bestaande bebouwing zou hieraan vorm kunnen worden gegeven door een inrichting van polder de Mudsert. In het algemeen verdient een parkachtige, natuurlijke invulling de voorkeur. Een dagrecreatieve of verblijfsrecreatieve invulling van gedeelten van gedeelten van dit gebied worden ook als reële mogelijkheden gezien.

Bovenstaande samenvattend kan worden gesteld dat de voorgestane ontwikkeling uitstekend past binnen het gemeentelijke beleid.

2.4. Provinciaal beleid

Sinds het begin van de negentiger jaren zijn er in Friesland nogal wat recreatiebungalowparken aangelegd, waarbij het provinciaal bestuur een "aanjaagfunctie" heeft vervuld. Als gevolg van de grote vlucht die deze ontwikkeling heeft genomen is er bezorgdheid ontstaan over het grote aantal recreatiebungalows dat op de markt komt en over de kwaliteit van deze parken. Een ander heeft geresulteerd in de opstelling van de notitie "Provinciale visie op de ontwikkeling van recreatiebungalowparken". In die visie wordt aangegeven dat het beoordelingskader wordt verbijzonderd, hetgeen inhoudt dat vanaf 1997 in principe planologisch alleen medewerking wordt

verleend aan kleinschalige tot middelgrote projecten. Hierbij wordt gedacht aan projecten tot maximaal 50 bungalows. Bovendien mogen dergelijke initiatieven uitsluitend worden ontwikkeld in of bij speerpunten voor water- en landrecreatie en de recreatieontwikkelingskernen. Tenslotte wordt ook aandacht gevraagd voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van nieuwe plannen. In sommige gevallen kan bij de opzet van een nieuw plan een bijzondere opzet aanleiding zijn om van de opgestelde standpunten af te wijken. Verdere uitzonderingen op het na te streven beleid worden gemaakt op de zogenaamde "pijplijnprojecten". Dit zijn projecten in vastgestelde bestemmingsplannen en projecten waarover de laatste jaren op basis van het huidige streekplanbeleid in ambtelijke en bestuurlijke overlegsituaties positieve signalen zijn afgegeven.

In het Streekplan Friesland wordt bij de beschrijving van de ruimtelijke perspectieven aangegeven dat Lemmer is aangewezen als "speerpunt" voor de ontwikkeling van de recreatie zodat in principe vanuit provinciaal oogpunt medewerking zal worden verleend.

2.5. Milieuaspecten

2.5.1. Wet geluidhinder

Aangezien recreatiebungalows niet aangemerkt worden als geluidsgevoelige functie hoeft aan dit aspect geen nadere aandacht te worden besteed.

2.5.2. Bodemverontreiniging

Het terreingedeelte dat wordt aangewend voor de uitbreiding van het watersportcentrum wordt tot op heden uitsluitend voor agrarische doeleinden gebruikt. Het ligt niet in de rede om te veronderstellen dat ten gevolge van die functie hier rekening moet worden gehouden met mogelijke bodemverontreiniging. Voor het terrein zal echter toch een indicatief bodemonderzoek worden uitgevoerd waarvan de resultaten, voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, in deze toelichting zullen worden opgenomen.

2.5.3. Water

Gelet op de ligging van het plangebied, tussen 2 belangrijke waterwegen, alsmede op het gebruik van de locatie als belangrijk "waterrecreatieterrein" zal aan het aspect "water" de nodige aandacht moeten worden besteed.

In de eerste plaats betreft het hier de visuele zijde van dit aspect. Getracht moet worden om op zo "natuurlijk" mogelijke wijze om te gaan met te graven watergangen en om te voorkomen dat bestaande oevers worden aangetast.

Op het recreatieterrein zelf zal het noodzakelijk zijn om water aan te leggen dat voor een belangrijk deel is gelegen binnen kades of beschoeiingen omdat anders de realisering van effectieve ligplaatsen niet mogelijk is. Voor wat betreft het dagrecreatieve deel van de te graven watergang (strandzone) zal de aanleg op "natuurlijke" wijze plaatshebben.

De oevers van het Stroomkanaal blijven met uitzondering van de nieuwe "entree" ongewijzigd.

Voor wat betreft het Prinses Margrietkanaal zal de situatie voor een belangrijk deel afhangen van de verbredingsplannen. Voordat de plannen realiteit zullen worden zal een meer integraal plan aangeven hoe de oevers en kades alsmede de aangrenzende delen eruit gaan zien.

Met betrekking tot de rioleringssituatie van het recreatieterrein is het zo dat momenteel wordt geloosd op het oppervlaktewater. Het betreft hier de riolering van de kampeer- en verblijfsac-

comodaties alsmede de andere "vaste" rioleringspunten. Een rioleringsstelsel voor het overige terrein en de wegverharding is niet aanwezig en geschiedt op "natuurlijke" wijze.

Mede als gevolg van onderhandelingen die de laatste jaren hebben plaatsgehad zal op korte termijn het bestaande systeem van het oppervlaktewater worden afgekoppeld en er zal een aansluiting worden gemaakt op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

3.1. Algemeen

In de planbeschrijving zal nader worden ingegaan op de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende achtergronden zoals het inrichtingsvoorstel voor het watersportcentrum, de toekomstvisie van de overige gronden en de verbreding van het Prinses Margrietkanaal. Het schetsidee ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van het watersportcentrum is hiernaast weergegeven en heeft als basis gediend voor de juridisch/planologische invulling van betreffend gebied. In paragraaf 3.3 zal nader worden ingegaan op de beschrijving van de juridische plankaart.

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Watersportcentrum

De belangrijkste onderdelen van het huidige watersportcentrum zullen ook in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven, waarbij aan de westzijde van het centrum een uitbreiding zal plaatsvinden. Binnen deze uitbreiding, met een omvang van circa 7,5 hectare, zal een hoogwaardig recreatiepark worden ontwikkeld. Er zullen 50 luxe chalets¹ met tuin en ligplaats worden gerealiseerd. Alle chalets komen te liggen aan een ruim 2 meter diep vaarwater dat direct in verbinding staat met het Friese merengebied. In het midden van het recreatiepark wordt een strandje aangelegd. Voorts ligt het in de bedoeling om extra kampeerplekken voor passanten aan te leggen, een tennisbaan, 50 ligplaatsen en twee nieuwe hallen. In verband met de sloop van 16 trekkershutten als gevolg van de reconstructie van de N359 zullen daarvoor in de plaats een aantal toeristische staanplaatsen worden aangelegd. De ontsluiting van het complex vanaf de weg geschiedt vanaf de Suderseewei. De centrale entree wordt in drieën gesplitst, zodat de verschillende onderdelen van het recreatiecomplex afzonderlijk zijn te bereiken. De in westelijke richting gaande ontsluiting draagt zorg voor de bereikbaarheid van de nieuwe chalets, maar ook voor het agrarische bedrijf en de woning die verder noordelijk in de Mudsertpolder zijn gelegen. Via de middelste ontsluiting is onder andere het strandje, de appartementen en het kampeerterrein bereikbaar. De oostelijke en reeds bestaande ontsluitingsweg geeft toegang tot de ligplaatsen, de horecagelegenheid, de winkel en koffiешop, alsmede tot de technische-, en opslagruimten van het watersportcentrum.

Voor wat betreft de waterontsluiting is gekozen voor een entree vanaf het Stroomkanaal en wel aan de noordzijde van de bestaande ligplaatsen nabij de kampwinkel. Op deze wijze ontstaat een centrale waterentree op een plaats in het Stroomkanaal waar betrekkelijk weinig overlast voor het overige scheepvaartverkeer aanwezig is. In het Stroomkanaal en aan de zuidzijde van de waterentree zijn de ligplaatsen van de jachthaven gelegen.

De hallen hebben in eerste instantie een functie als winterberging voor de schepen. Een hal, met een oppervlakte van 1000 m² wordt 's zomers gebruikt als parkeergarage voor auto's van huurders van een jacht. De andere hal, met een oppervlakte van ca. 800 m² wordt in de vakantieperiode vrijgemaakt voor "slechtweeactiviteiten" en attracties.

De diverse bestemmingen van de deelterreinen zijn zo aangegeven dat er geen conflictsituaties kunnen ontstaan. De verblijfs-, en recreatiefunctie is duidelijk gescheiden van de andere activiteiten op het schiereiland tussen de beide kanalen. De vergroting van het bedrijf wordt gebruikt

¹ voor de goede orde kan worden opgemerkt dat de chalets in juridisch opzicht worden aangemerkt als recreatiewoningen.

voor een algehele opwaardering. Ten aanzien van de te bouwen chalets kan nog worden vermeld dat het gaat om mobiele koopbungalows uit de topklasse die geplaatst worden op huurgrondpercelen van ca. 350 m². De percelen bieden veel privacy en hebben de mogelijkheid om een boot af te meren.

Tot slot zal aan de westzijde van het watersportcentrum een geluidswal worden aangelegd ter voorkoming van geluidsoverlast van het drukke scheepvaartverkeer in het Prinses Margrietkanaal.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Ir. Woudagemaal, hetgeen een belangrijk monument is en behoort tot het werelderfgoed. Zowel het Stroomkanaal als het Prinses Margrietkanaal vormen een visuele relatie met het genoemde gemaal. De ontwikkelingen binnen het onderhavige plangebied zullen niet van invloed zijn op de aanwezige (visuele) waarden van de huidige situatie.

3.2.2. Overig plangebied

Het overgrote deel van het overige plangebied wordt gevormd door gronden die in gebruik zijn als agrarisch gebied. In de eerder genoemde Structuurvisie wordt aan dit gebied een functie toebedacht als "bufferzone" ten behoeve van onder andere de recreatie. De gedachten gaan uit naar een inrichting als een soort "parkachtig" gebied waar gewandeld en gerecreëerd kan worden. Ondanks dat ook momenteel dezelfde gedachten bestaan ten aanzien van de ontwikkeling van dit gebied, zijn er geen concrete plannen die binnen afzienbare tijd verwezenlijkt kunnen worden. Vanuit die achtergrond is het dan ook niet erg zinvol om dit gebied een andere dan een agrarische bestemming te geven. Het plan houdt wel de regeling in om te komen tot een verbreding van het Prinses Margrietkanaal. Aangezien uit de overlegsituaties rondom de gewenste verbreding naar voren is gekomen dat de betreffende verbreding aan de oostzijde plaats zal vinden, zal bij de op te stellen planregeling hiermee rekening worden gehouden. Bij de recent gerealiseerde brugverbreding is al rekening gehouden met een verdubbeling van de Prinses Margrietsluis. De andere dan agrarische functies binnen de zone waarbinnen de verbreding zal plaatsvinden dienen in het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet meer conform de huidige bestemming te worden bestemd.

Bij ontwikkelingen van het Stroomkanaal en Prinses Margrietkanaal, voor zover gelegen binnen 10 meter van de oeverlijn zal een ontheffing op grond van de vaarwegenverordening worden aangevraagd.

3.2.3. Juridische plankaart

De vertaling van het voorstaande naar de juridische plankaart (bestemmingsplankaart) verdient enige verduidelijking. In de eerste plaats zijn de bestemmingen van het watersportcentrum vereenvoudigd in een drietal afzonderlijke bestemmingen, te weten "recreatieve doeleinden", "verblijfsrecreatieve doeleinden I" en "verblijfsrecreatieve doeleinden II". Er is "opzettelijk" een onderscheid tussen de verschillende recreatievormen gemaakt om te voorkomen dat er een mengeling zal ontstaan. Zoals bij de beschrijving van de toekomstige situatie al is aangegeven wordt gestreefd naar een scheiding tussen de verschillende recreatiefuncties en de overige functies, zodoende is aan het plangedeelte waar de toekomstige chalets zullen komen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden I", aan het kampeerterrein verblijfsrecreatieve doeleinden II" en aan de overige voorzieningen "recreatieve doeleinden" gegeven. In de bij de bestemmingen behorende voorschriften zijn de verschillende activiteiten en (bouw)mogelijkheden vastgelegd.

Binnen de bestemming "recreatieve doeleinden" zijn voornamelijk de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie en de watersport opgenomen. Nabij de entree van het watersportcentrum is een gebied aangegeven waar het mogelijk is om door middel van gebruikmaking van een "wijzigingsbevoegdheid" de bestemming "recreatieve doeleinden" te wijzigen in een "horecabestemming" met een maximale oppervlakte van 600 m².

Het bestaande verblijfsrecreatieve gedeelte van het watersportcentrum, het gedeelte waar voornamelijk gerecreëerd wordt in caravans, is bestemd tot "verblijfsrecreatieve doeleinden II". De regelgeving voor dit soort terreinen is opgenomen in de Wet op de openluchtrecreatie en in het Besluit hygiëne gezondheid en veiligheid kampeerterreinen. In de gemeente Lemsterland is het beleid ten aanzien van het kamperen vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota op de openluchtrecreatie en in het door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Besluit op de openluchtrecreatie. In de toelichting op dit door het College vastgestelde artikel staat dat ten aanzien van de voorschriften betreffende het gebruik en de inrichting van het kampeerterrein de "Aanbevelingen voor het beheer en de inrichting van kampeerplaatsen" van toepassing zijn. In de situatie van het watersportcentrum Tacozijl is in het kader van de vergunningverlening nagegaan hoe zich de werkelijke situatie verhoudt tot de hiervoor beschreven richtlijnen. De conclusie hiervan is dat op een enkele plaats niet voldaan wordt aan de normen, met name ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrenzen. Met de eigenaar van het watersportcentrum is overeengekomen dat de bestaande situatie in overeenstemming wordt gebracht met de "richtlijnen". In hetzelfde kader is overeengekomen dat het totale centrum zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Zoals al aangegeven bij de beschrijving in paragraaf 3.2.2. zal aan het ten noorden van het recreatiecentrum gelegen gronden de bestemming "agrarisches gebied" worden gegeven. Het aan het Stroomkanaal gelegen agrarische bedrijf en de hier aanwezige woning zijn bestemd conform het huidige gebruik. Het agrarische bouwperceel is -in tegenstelling tot de algemeen gebruikelijke wijze van bestemmen die wordt toegepast in het buitengebied - niet voorzien van een "bouwblok" met een oppervlakte van 1 hectare, maar met een meer op de huidige situatie afgestemde en kleinere oppervlakte.

De strook grond langs het prinses Margrietkanaal die te zijner tijd zal worden aangewend ten behoeve van de verbreding van het kanaal is bestemd tot agrarisch gebied met als aanvulling hierop een extra aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid II". Deze strook heeft een breedte van 95 meter. De strook agrarisch gebied aan de westzijde van het kanaal, die in het vigerende plan eveneens was voorzien van de hiervoor genoemde aanduiding, komt niet langer in aanmerking voor de verbreding zodat in de huidige planopzet de extra aanduiding is vervallen. Het kanaal zelf is bestemd tot waterbouwkundige doeleinden omdat de functie van deze watergang volledig is afgestemd op de doorgaande scheepvaart, dit in tegenstelling tot de aard van het Stroomkanaal, dat meer een functie bezit voor de waterhuishouding en de recreatievaart en derhalve de bestemming "water" heeft gekregen. Tenslotte zijn de Plattedijk en de Suderseewei bestemd tot "verkeersdoeleinden". In het volgende hoofdstuk zal nader op de juridische aspecten ingegaan.

4. Toelichting op de voorschriften

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van dit plan deel uitmakende voorschriften nader toegelicht. De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk wordt geacht.

Ondanks deze beperking ten aanzien van de op te nemen regels kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Hiertoe zijn enkele flexibilitateits- c.q. vrijstellingsbepalingen opgenomen. De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders en maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk; de aan de grond toegekende bestemming dient evenwel gehandhaafd te blijven. Op genoemd artikel 15 berust eveneens de bevoegdheid om ten aanzien van nader aangegeven onderdelen nadere eisen te stellen.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

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

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens wordt per bestemming de bouwmogelijkheden vermeld.

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

Navolgend worden een aantal voorschriften artikelsgewijs van een nader toelichting voorzien.

Woonhuizen (artikel 3)

De bestemming "woonhuizen" is opgenomen, omdat er in het plangebied een woning voorkomt. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming "woonhuizen" zoals die ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente Lemsterland voorkomen.

Agrarisch bouwperceel (artikel 5)

Deze bestemming is om dezelfde reden opgenomen als de bestemming "woonhuizen". In het plangebied bevindt zich één agrarisch bedrijf.

Recreatieve doeleinden (artikel 6)

Deze bepaling ziet op de regeling voor voorzieningen ten behoeve van de recreatieve verblijfsdoeleinden. In deze bestemming zijn onder meer een winterberging, een koffieshop bij de haven, kantoren, een strand en een evenementenhal opgenomen. Daarnaast is een deel van de bestemming specifiek aangeduid als gebied waar horeca gerealiseerd mag worden. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het toegestaan de nader op de kaart aangeduide gronden te wijzigen in "horecadoeleinden".

Verblijfsrecreatieve doeleinden I (artikel 7)

In deze bestemming wordt het nieuw aan te leggen terrein geregeld dat zal dienen voor de realisering van recreatiewoningen in de vorm van een aantal luxe koopchalets. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan dienstwoningen te realiseren.

Verblijfsrecreatieve doeleinden II (artikel 8)

Deze bestemming regelt het bestaande kampeerterrein. Daarop bevinden zich met name stacaravans. Hiermee wordt in de regeling rekening gehouden door een maximum aantal jaarstandplaatsen op te nemen. Binnen deze bestemming is het mogelijk ten hoogste één dienstwoning te bouwen.

Waterstaatkundige doeleinden (artikel 14)

De bestemming is gegeven aan het Prinses Margrietkanaal en de direct aanliggende gronden. Dit vanwege de verkeersfunctie die dit kanaal heeft voor de beroepsvaart. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om gebouwen en andere-bouwwerken op te richten ten dienste van de functie. Het toestaan van de bebouwing ziet met name op de zich ter plaatse bevindende werkplaats en kantoor van de provinciale waterstaat.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 15)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht.

Omdat één en ander zich niet tot één bestemming beperkt, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 16)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van het bouwperceel, dat reeds

eerder bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom - nu ten behoeve van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Gebruiksbe­paling (artikel 17)

Voor de redactie van de gebruiksbe­paling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid B bepaald dat het gebruik als sexinrichting, van de in het plangebied toegelaten gebouwen, als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

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

Overgangsbepalingen (artikel 18)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, dan wel bebouwing waarvoor bouwvergunning voor dit tijdstip moet worden verleend, 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. Daarnaast maakt de regeling het mogelijk om de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen.

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente zal ten aanzien van de uitbreiding van het watersportcentrum zelf niet actief worden. De financiële verantwoordelijkheid voor de planontwikkeling ligt dan ook bij de eigenaar en ontwikkelaar van het watersportcentrum. Naar de overtuiging van de gemeente heeft hij voldoende aannemelijk gemaakt dat het hier om een uitvoerbare ontwikkeling gaat die, gelet op de reacties bij de eerste presentaties, goed op de Nederlandse recreatiemarkt is af te zetten.

6.1. Overleg bevolking

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de "Inspraakverordening gemeente Lemsterland" heeft het ontwerpbestemmingsplan "Mudsertpolder" vanaf 26 juli 2000 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen over dit plan in te dienen is geen gebruik gemaakt.

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Friesland, Commissie van Overleg;
2. Wetterskip Boarn en Klif;
3. Ministerie van Defensie, Directie Noord/Oost;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. KPN Telecom;
6. NLTO;
7. Rijkswaterstaat, directie IJsselmeergebied.

De onder 3, 4 en 5 genoemde instanties hebben te kennen gegeven dat het plan hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. Van de onder 5 en 6 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

De overige reacties van de instanties worden hierna weergegeven en voorzover van belang voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad 1. Provincie Friesland, Commissie van overleg

De Commissie van Overleg heeft het ontwerpbestemmingsplan Mudsertpolder in haar vergadering d.d. 2 november 2000 behandeld. Naar aanleiding van die behandeling bericht ik u namens de Commissie het volgende.

Om duidelijk te maken wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit advies de categorie-indeling gehanteerd, zoals die is omschreven in de door het College van Gedeputeerde Staten aan u toegezonden Handleiding gemeentelijke plannen. Voor de verklaring van genoemde indeling wordt daarnaar verwezen.

Aanvaardbaarheid toevoeging capaciteit

Volgens de toelichting maakt het plan het mogelijk dat 65 chalets + 7 verhuurappartementen + extra kampeerplekken voor passanten worden gerealiseerd.

Artikel 7 (verblijfsrecreatieve doeleinden I) van de voorschriften maakt de bouw mogelijk van 68 recreatiewoningen. De Commissie gaat er vanuit dat met chalets, recreatiewoningen worden bedoeld en geen kampeermiddelen.

De Commissie is van oordeel dat de geplande voorzieningen op een ruimtelijk gezien aanvaardbare locatie bij de kern Lemmer, met een specifieke functie op het gebied van de versterking van de recreatieve verblijfsmogelijkheden, zijn voorzien. Op de streekplankaart is Lemmer aangewezen als speerpunt recreatiekern en is het plangebied gelegen in het dynamische gebied met landbouw en ontwikkelingsmogelijkheden (intensieve recreatie).

De uitbreiding heeft zeker gevolgen voor de landschappelijke situatie (openheid polder), maar wordt door de Commissie in deze omvang nog net aanvaardbaar geacht.

Wel heeft de Commissie problemen met het aantal van 68 recreatiewoningen. Zoals bij u bekend mag worden verondersteld heeft het provinciaal bestuur in oktober 1996 haar visie op de ontwikkeling van recreatiebungalowparken bijgesteld.

In het kort komt het er op neer dat is uitgesproken planologisch alleen nog medewerking te verlenen aan kleinschalige tot middelgrote projecten (uitbreiding en nieuwvestiging) tot maximaal 50 bungalows (verblijfseenheden). Een uitzondering op dit nieuwe beleid werd gemaakt voor zogenaamde pipeline-projecten. Dit zijn projecten in vastgestelde bestemmingsplannen en projecten waarover in de jaren 1993-1996 op basis van het huidige streekplanbeleid in ambtelijke en bestuurlijke overlegsituaties positieve signalen zijn afgegeven.

Nu het hier evenmin zo'n pipeline-project betreft is de Commissie van mening dat het provinciale beleid dient te worden gerespecteerd. Concreet komt dat er op neer dat de Commissie van mening is, ook gezien de landschappelijke beoordeling, dat er geen reden kan zijn voor verruiming van de capaciteit boven het aantal van 50 verblijfseenheden (chalets/recreatiewoningen/verhuurappartementen). Het project als zodanig bevat ook geen bijzondere elementen waarmee sprake zou zijn van een specifieke toevoeging aan het reguliere aanbod, dat om die reden afgeweken zou moeten worden.

Het plangebied is niet gelegen in, maar wel gelegen in de nabijheid van het Vogelrichtlijngebied IJsselmeer.

De Commissie adviseert u om inzichtelijk te maken dat het plan geen significante gevolgen heeft op het nabij gelegen Vogelrichtlijngebied. (cat. 1)

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie is een aangepast plan gemaakt. In deze nieuwe opzet is het aantal chaletplaatsen teruggebracht naar 50, dit conform de Richtlijnen van de provincie Friesland, inzake uitbreiding bungalowparken.

De vrijkomende grond zal nu worden gebruikt als kampeerterrein een en ander ter vervanging van de trekkershutten die bij de reconstructie van de Provinciale Weg verloren zijn gegaan.

Ten aanzien van de opmerking van de Commissie om inzichtelijk te maken dat het plan geen significante gevolgen heeft op het nabijgelegen Vogelrichtlijngebied, heeft het gemeentebestuur bij brief van 24 november 2000 advies gevraagd aan het College van Gedeputeerde Staten. In deze brief worden de overwegingen van de gemeente weergegeven en luiden als volgt:

"Naar aanleiding van dit advies merken wij nu reeds op dat de toe te stane 50 recreatie-eenheden op een afstand komen van circa 1 kilometer van het Vogelrichtlijngebied. Het plan van watersportcentrum Tacozijl voorziet in een uitmonding van de nieuw te graven vaart in het Stroomkanaal. Wanneer de booteigenaren/gebruikers naar het IJsselmeer willen varen, moet men eerst een afstand van circa 2,5 kilometer afleggen voordat men het vogelrichtlijngebied nadert.

Niet elke booteigenaar/gebruiker zal via de Prinses Margrietsluis gaan. Een deel zal kiezen voor de route door Lemmer en een deel zal naar de Friese Meren varen.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ook in de verruiming van het Prinses Margrietkanaal voor klasse V schepen, zoals aangegeven in het Plan van Aanpak, eindrapport mei 1997. Omdat deze verruiming van dit deel van het Prinses Margrietkanaal is gelegen op

slechts 600 meter van het vogelrichtlijngebied, is die invloed wellicht groter dan de invloed van de 50 chalets.

Graag verzoeken wij u inzichtelijk te maken dat bedoelde verruiming eveneens geen significante gevolgen zal hebben op het vogelrichtlijngebied".

Het hoofd van de afdeling ruimtelijke plannen heeft op bovenstaande namens het College van Gedeputeerde Staten als volgt gereageerd:

"Van onze ambtelijke dienst, die deel uitmaakt van de commissie, hebben wij vernomen dat de Commissie van Overleg in haar advies u heeft gevraagd inzichtelijk te maken of de uitbreiding van watersportcentrum Tacozijl geen significante gevolgen heeft voor het in de nabijheid gelegen vogelrichtlijngebied IJsselmeer.

De beantwoording van uw vraag of de verruiming van het Prinses Margrietkanaal eveneens geen significante gevolgen zal hebben op het vogelrichtlijngebied IJsselmeer, wilt u betrekken bij uw commentaar op het advies van de Commissie van Overleg.

Op dit moment achten wij het niet waarschijnlijk dat een verbreding of verdieping van het Prinses Margrietkanaal nadelige gevolgen zal hebben op het in de nabijheid gelegen vogelrichtlijngebied IJsselmeer. Wij gaan nog na of hier nader onderzoek voor noodzakelijk is. Wij geven u in overweging bij de wijzigingsbevoegdheid tot verruiming van het Prinses Margrietkanaal een passend criterium in het plan op te nemen.

Het maatschappelijk belang van een verruiming van het Prinses Margrietkanaal achten wij groot mede gelet op het feit dat alternatieve trajecten in de directe omgeving geen soelaas bieden".

Aansluitend aan bovenstaande gaat het gemeentebestuur ervan uit dat het plan evenmin significante gevolgen zal hebben op het Vogelrichtlijngebied.

Verhuurappartementen

De toelichting spreekt over de mogelijkheid tot toevoeging van 7 (verhuur)appartementen. In hoofdstuk 4 (toelichting op de voorschriften) op pagina 9 wordt gesteld dat een aantal huurappartementen onder artikel 7 (verblijfsrecreatieve doeleinden I) zullen worden gebracht.

De Commissie merkt op dat in artikel 7 van de voorschriften niet gesproken wordt van appartementen, evenmin hiervoor specifieke bebouwingsbepalingen zijn opgenomen en ook het aantal appartementen niet wordt vermeld.

De Commissie adviseert u hierover de nodige duidelijkheid te verschaffen, waarbij u notie neemt van het maximale aantal van 50 verblijfseenheden. (cat. 2)

Reactie gemeente

In het aangepaste plan zijn de 7 verhuurappartementen niet langer opgenomen. Uitgangspunt is de realisatie van 50 chalets. Het verkleinde schetsontwerp op afbeelding 2 is conform de laatste ontwikkelingen aangepast.

Handhaafbaarheid van de bestemming verblijfsrecreatieve doeleinden

De Commissie acht het noodzakelijk dat het gebruik voor permanente bewoning uitdrukkelijk wordt uitgesloten. Weliswaar wordt het begrip "recreatiewoning" in de begripsbepalingen omschreven maar met het begrip "permanente bewoning" uit dezelfde bepalingen wordt ten onrechte niets gedaan.

De Commissie acht het dan ook noodzakelijk om in de gebruiksbepalingen (artikel 17) gebruik van de verblijfsrecreatieve doeleinden voor permanente bewoning uitdrukkelijk als strijdig gebruik in de zin van sub A aan te geven. (cat. 1)

Reactie gemeente

In artikel 17 is alsnog het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning expliciet als strijdig gebruik aangemerkt.

Standplaatsen caravans

De toelichting spreekt over de aanleg van extra kampeerplekken voor passanten. Het plan maakt niet inzichtelijk hoeveel standplaatsen er op dit moment zijn. Artikel 8 (Verblijfsrecreatieve doeleinden II) staat maximaal 75 jaarstandplaatsen voor stacaravans toe.

De Commissie adviseert u aan te geven hoeveel standplaatsen er nu reeds op het kampeercomplex aanwezig zijn. Daarnaast verdient het aanbeveling dat u aangeeft waar en hoeveel extra standplaatsen voor passanten zijn voorzien (cat. 3).

Reactie gemeente

Op dit moment zijn er 83 jaarstandplaatsen waarvan 75 voor stacaravans en 8 voor toercaravans. Tevens zijn er 25 trekkersplaatsen en nog 8 trekkershutten.

Ter compensatie van de afgebroken 16 trekkershutten zal een 16-tal plaatsen voor caravans worden gecreëerd. De bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden II" is inmiddels aangepast.

Vaarwegenverordening

Een relatie met de Vaarwegenverordening Friesland wordt niet in het plan gelegd.

Naast het Prinses Margrietkanaal is ook het Stroomkanaal in beheer bij de Provincie. Voor het doorgraven van de oever van het Stroomkanaal en ook de inrichting van de oevers voor zover gelegen binnen 10 meter van de oeverlijn is een ontheffing op grond van de Vaarwegenverordening benodigd.

De Commissie adviseert u bovenstaande alsnog in het plan tot uitdrukking te laten komen.

Reactie gemeente

Over de ontheffing op grond van de Vaarwegenverordening zal nader overleg worden gevoerd met de Provincie. De toelichting op het plan is op dit onderdeel aangevuld.

Provinciale weg/ontsluiting recreatiecomplex

De N359 (Lemmer-Balk) is een weg met een stroomfunctie, die grotendeels als autoweg is uitgevoerd. Voor zover dit nog niet het geval is, zal deze weg worden uitgebouwd tot autoweg.

Bij een autoweg horen inrichtingseisen op grond van de verkeerswetgeving. Eén daarvan is dat er geen - of bij hoge uitzondering - uitritten op de weg zijn.

De Commissie merkt op dat het recreatiecomplex wellicht in de nabije toekomst op een andere wijze dient te worden ontsloten. Zij beveelt u dan ook aan om hierover in een vroegtijdig stadium met de wegbeheerder (in casu de afdeling wegen van de Provincie) in contact te treden.

Reactie gemeente

Vooralsnog vindt de ontsluiting van het complex plaats via een centraal aansluitpunt op de N359. Mocht in de nabije toekomst worden overgegaan tot uitbouw tot autoweg dan neemt het gemeentebestuur aan dat de afdeling wegen van de Provincie nader contact zal opnemen met de gemeente inzake de verdere procedure en aanpak.

Ontgrondingen

Hoewel hierover in het plan niet expliciet wordt gesproken, is het denkbaar, gelet ook op de plankaart en het feit dat alle chalets/recreatiewoningen een eigen ligplaats zullen krijgen, dat in het plangebied waterpartijen worden aangelegd. Ingevolge de Ontgrondingenverordening Friesland (artikel 2, lid f) zijn ontgrondingen vergunningvrij indien de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2 meter en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet. Daartoe dient dan wel in de planvoorschriften te worden aangegeven dat de verwerking van het plan dergelijke ontgrondingen inhoudt of insluit. Anders is voor de ontgroning van de waterpartijen alsnog een ontgrondingvergunning nodig.

De Commissie adviseert u hierover de nodige duidelijkheid te verschaffen.

De Commissie heeft vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorziene waterpartijen die ten behoeve van de luxe chalets/recreatiewoningen worden aangelegd.

Reactie gemeente

Er wordt een ontgrondingvergunning aangevraagd.

Woudagemaal

Tot slot wil de Commissie nog het volgende onder uw aandacht brengen.

Het plangebied ligt direct ten noorden van het Woudagemaal, een beschermd monument dat tevens behoort tot het werelderfgoed. Zowel het Stroomkanaal als ook het Prinses Margrietkanaal vormen een visuele relatie met het genoemde Woudagemaal.

In dat licht gezien verdient het aanbeveling in de toelichting een zinsnede op te nemen dat onderhavig plan de aantasting van de visueel-ruimtelijke relatie van het gemaal en zijn omgeving zoveel als mogelijk zal trachten te voorkomen.

Reactie gemeente

De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

Verklaring ex artikel 19 lid 2 WRO

Op grond van het advies adviseert de Commissie om geen verklaring ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het ontwerpbestemmingsplan af te geven.

Reactie gemeente

v.k.a.

ad 2. Wetterskip Boarn en Klif

In 2000 is de nieuwe "Handleiding gemeentelijke Plannen 2000" van de provincie Fryslân uitgebracht. In deze handleiding wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen een zogenaamde "waterparagraaf" moet worden opgenomen. In de waterparagraaf moeten de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan "Mudsertpolder" is een dergelijke paragraaf niet opgenomen. Wij verzoeken u dan ook deze paragraaf op te nemen in het bestemmingsplan. Wij stellen bovendien voor om eerst overleg te hebben over de inhoud van de paragraaf. Bij dit overleg dient ook Wetterskip Fryslân betrokken te worden.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is - voor zover mogelijk - op bovenstaande opmerking aangepast.

Bij concrete ontwikkelingen zal overleg worden gevoerd met de waterschappen.

mei 2000,
gew.: juli 2000,
april 2001.

Voorschriften

april 2001

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities	1
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	1
Artikel 2. Wijze van meten.....	4
Paragraaf II. Bestemmingen	5
Artikel 3. Woonhuizen.....	5
Artikel 4. Tuinen.....	6
Artikel 5. Agrarisch bouwperceel.....	7
Artikel 6. Recreatieve doeleinden	9
Artikel 7. Verblijfsrecreatieve doeleinden I	11
Artikel 8. Verblijfsrecreatieve doeleinden II	12
Artikel 9. Groenvoorzieningen	13
Artikel 10. Agrarisch gebied	14
Artikel 11. Water	15
Artikel 12. Verkeersdoeleinden.....	16
Artikel 13. Waterstaatkundige doeleinden.....	17
Paragraaf III. Algemene bepalingen	18
Artikel 14. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden	18
Artikel 15. Dubbeltelbepaling.....	19
Artikel 16. Gebruiksbeepaling	20
Artikel 17. Overgangsbepaling	21
Artikel 18. Strafbepaling	22
Artikel 19. Titel.....	23
Bijlage	
1. Procedurebepalingen	

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "**Mudsertpolder**" van de gemeente Lemsterland;
- b. de kaart: de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.nr. LM0010AA);
- c. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. ander-bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- f. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- g. bebouwingsgrens: een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
- h. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
- i. bouwperceel: een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- j. perceelgrens: een grens van een bouwperceel;
- k. voorgevel: de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;
- l. woning: een complex van ruimten, krachtens indeling en inrichting geschikt of bestemd voor de huisvesting van een huishouding;
- m. woonhuis: een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;

-
- n. hoofdgebouw: een gebouw dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
- o. aan- en bijgebouw: een gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- p. dienst-/bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- q. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen of (af-)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- r. horecabedrijf: een gebouw, dat blijkens aard en indeling dienstbaar is aan het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en spijzen voor het gebruik ter plaatse al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies;
- s. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- t. kampeermiddel: een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta-)caravan;
- u. recreatiewoning: een gebouw, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;
- v. permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
- w. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

-
- x. sexinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- y. toeristische standplaats: een plaatsingsmogelijkheid voor een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor maximaal 3 maanden op de standplaats is geplaatst, met dien verstande dat dit in het winterseizoen niet is toegestaan;
- z. agrarisch bedrijf: een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een boomkwekerij, een glastuinbouwbedrijf of niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten;
- aa. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit: het telen van dieren, danwel het winnen van producten door middel van het telen van dieren, in hoofdzaak, danwel geheel onafhankelijk van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, hieronder worden verstaan; pluimvee-, pelsdieren- en varkenshouderijen, kalvermesterijen en andere naar hun aard hiermee gelijk te stellen bedrijfstypen.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven begane-grondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil, tenzij anders in deze voorschriften is vermeld;
- e. hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken:
van het hoogste punt der gebouwen en/of andere-bouwwerken tot aan het van gemeentewege aangegeven peil, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
ondergeschikte bouwwerken, zoals schoorstenen, ventilatiekappen, liftkokers, lichtkoepels en antennes hieronder niet begrepen.

Artikel 3. Woonhuizen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen**" zijn primair bestemd voor wonen, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woonhuizen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **hoofdgebouwen i.c. woonhuizen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - c. per bebouwingsvlak ten hoogste 1
woonhuis is toegestaan;
 - d. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - e. de dakhelling van een woonhuis ten minste bedraagt 30 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
 - f. de afstand van een woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 2 m
2. **bijgebouwen** geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt 50 m²
dan wel de oppervlakte zoals die aanwezig is op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw ten hoogste bedraagt 3 m
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2 m

Artikel 4. Tuinen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**tuinen**" zijn bestemd voor tuinen en erven met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**tuinen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt:

1. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden opgericht 1 m
2. in overige gevallen 2 m

Artikel 5. Agrarisch bouwperceel

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**agrarisch bouwperceel**" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden en met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijf is toegestaan.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**agrarisch bouwperceel**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **bedrijfsgebouwen i.c. agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoning** geldt dat:
 - a. de goothoogte ten hoogste bedraagt 5 m
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 10 m
 - c. de dakhelling ten minste bedraagt 15 °
en ten hoogste 60 °
2. **bedrijfswoningen** bovendien geldt dat per (agrarisch) bouwperceel ten hoogste 1
bedrijfswoning mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 600 m³
dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en met dien verstande dat de dakhelling ten minste bedraagt 30 °
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
met uitzondering van voer- en (kunst-)mestsilo's, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 8 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B sub 1 onder c** voor wat betreft de minimale dakhelling van een hoofdgebouw en toestaan dat deze over een oppervlakte van ten hoogste 200 m²
wordt verlaagd tot 0 °

D. Gebruiksbepalingen

1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 17 lid A** wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
 - a. van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens

-
- opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. van de gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarisch bedrijfsdoeleinden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. **artikel 1 onder p** en toestaan dat een bedrijfswoning wordt bewoond door ten hoogste twee gezinnen of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm;
 - b. **sub 1 onder a** ten behoeve van een kampeerterrein als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub a respectievelijk artikel 8 lid 3 van de Wet op de Openluchtrecreatie.

Artikel 6. Recreatieve doeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**recreatieve doeleinden**" zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, sport- en speelvoorzieningen (waaronder strand), kantoren, winterberging, een evenementenhal en een werkplaats ten behoeve van kleinschalige reparatiewerkzaamheden alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met:

1. "**horeca toegestaan**", voor horecavoorzieningen;
2. "**verkoop van motorbrandstoffen toegestaan**", voor de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en (parkeer-)voorzieningen, terreinen en paden.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**recreatieve doeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming - met uitzondering van een dienstwoning - met dien verstande dat voor:

1. **gebouwen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. de op de kaart aangegeven aanwijzingen ten aanzien van de hoogte in acht genomen worden;
2. **bebouwing ten behoeve van horecavoorzieningen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen de op de kaart met "**horeca toegestaan**" aangeduide gronden;
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 400 m²
 - c. de op de kaart aangegeven aanwijzingen ten aanzien van de hoogte in acht genomen worden;
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m met uitzondering van lichtmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

C. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover de gronden zijn aangeduid met "**gebied wijzigingsbevoegdheid I**", de bestemming te wijzigen in "**horecadoeleinden**" ten behoeve van horecavoorzieningen gecombineerd met een ontvangstruimte, filmzaal en museumruimte, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 600 m²
 - b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 7 m
 - c. op afdoende wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

-
2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid worden belanghebbenden overeenkomstig de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 "**Procedurebepalingen**", in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

Artikel 7. Verblijfsrecreatieve doeleinden I

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**verblijfsrecreatieve doeleinden I**" zijn bestemd voor het recreatief verblijf in recreatiewoningen alsmede voor water en het afmeren van pleziervaartuigen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en (parkeer-)voorzieningen, terreinen en paden.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verblijfsrecreatieve doeleinden I**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming - met uitzondering van een dienstwoning - met dien verstande dat voor:

1. **recreatiewoningen** geldt dat:
 - a. het totaal aantal te bouwen recreatiewoningen ten hoogste bedraagt 50
 - b. de perceelsoppervlakte per recreatiewoning ten minste bedraagt 350 m²
 - c. de maximale oppervlakte inclusief bijgebouwen ten hoogste bedraagt 90 m²
 - d. de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste bedraagt 5 m
2. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m met uitzondering van lichtmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2 m met uitzondering van lichtmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

Artikel 8. Verblijfsrecreatieve doeleinden II

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**verblijfsrecreatieve doeleinden II**" zijn bestemd voor het recreatief verblijf in kampeermiddelen met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en (parkeer-)voorzieningen, terreinen en paden.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verblijfsrecreatieve doeleinden II**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat voor:

1. **gebouwen** ten behoeve van de voorziening geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt 150 m²
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m
2. **woningen** geldt dat:
 - a. ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 600 m³
 - b. deze uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 7,5 m
3. **stacaravans** geldt dat:
 - a. het aantal jaarstandplaatsen ten hoogste bedraagt 99
 - b. de oppervlakte van een jaarstandplaats tenminste bedraagt 100 m²
 - c. de oppervlakte van een stacaravan ten hoogste bedraagt 35 m²
 - d. de hoogte van een stacaravan ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - e. de onderlinge afstand tussen de stacaravans ten minste bedraagt 6 m
4. **bijgebouwen** bij stacaravans geldt dat:
 - a. per stacaravan ten hoogste 1 bijgebouw is toegestaan;
 - b. de oppervlakte van een bijgebouw ten hoogste bedraagt 6 m²
 - c. de hoogte van een bijgebouw ten hoogste bedraagt 3,50 m
5. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m met uitzondering van lichtmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

Artikel 9. Groenvoorzieningen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**groenvoorzieningen**" zijn bestemd voor groenvoorzieningen alsmede indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**geluidwerende voorzieningen**" voor een geluidwerende voorziening, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**groenvoorzieningen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

2,50 m

Artikel 10. Agrarisch gebied

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**agrarisch gebied**" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**agrarisch gebied**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

2,50 m

C. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover de gronden zijn aangeduid met "**gebied wijzigingsbevoegdheid II**", de bestemming te wijzigen in "**waterstaatkundige doeleinden**" ten behoeve van de uitbreiding van het Prinses Margrietkanaal, met dien verstande dat:
 - a. het bepaalde in **artikel 13** van overeenkomstige toepassing is;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt
2. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid worden belanghebbenden overeenkomstig de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 "**Procedurebepalingen**", in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

800 m²

D. Gebruiksbeperkingen

1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 16 lid A** wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
 - a. van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. van de gronden voor de opslag van voer- en vaartuigen;
 - c. van de gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 11. Water

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**water**" zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**ligplaatsen toegestaan**" tevens voor aanlegplaatsen, met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**water**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat aanlegsteigers uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart met "**ligplaatsen toegestaan**" aangeduide gebied en met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

3 m

Artikel 12. Verkeersdoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**verkeersdoeleinden**" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een interlokale verbindingfunctie met daarbij behorende bermen, sloten en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeersdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

10 m

Artikel 13. Waterstaatkundige doeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**waterstaatkundige doeleinden**" zijn bestemd voor waterkering, waterbeheersing, waterhuishouding en scheepvaartweg met daarbij behorende kunstwerken, gebouwen, andere-bouwwerken en andere-werken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**waterstaatkundige doeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming tot een hoogte van ten hoogste 2,50 m met dien verstande dat uitsluitend voor bij het water horende kunstwerken en andere-bouwwerken noodzakelijk voor de aanleg, het onderhoud of de instandhouding of bediening van waterbouwkundige werken andere-bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van ten hoogste 10 m

Artikel 14. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven of te herleiden maten; 10 %
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder a**, de inhoud van een gasdrukregel- en -meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. ten behoeve van overschrijding van de bebouwingsgrenzen door:
 - a. plinten, pilasters, kozijn, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevelkroonlijsten van overstekende daken;
 - c. erkers tot maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 15. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 16. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **lid A** wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen voor doeleinden van permanente bewoning;
 - 2. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen voor sexinrichting.
- C. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- D. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- E. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de **leden A en C**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17. Overgangsbepaling

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een melding dan wel een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10 % wordt vergroot;
3. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

Artikel 18. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikel 16, de leden A en D** is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN MUTSERDPOLDER

mei 2000;
gew.: juli 2000,
april 2001.

Vastgesteld bij besluit van de Raad d.d.

, Voorzitter

, Secretaris

Bijlage

Bij de voorschriften

1.

Procedurebepalingen

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot wijziging van het plan ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Appellanten worden in staat gesteld hun bedenkingen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
7. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden. Indien tegen het ontwerpbesluit één of meer bedenkingen zijn ingekomen, worden deze bedenkingen gelijktijdig overlegd.
8. Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.



- aanduidingen**
- topografische gegevens
 - grens van het plan
 - bebouwingsgrens
 - geluïwerende voorzieningen
 - gebied wijzigingsbevoegdheid
 - horeca toegestaan
 - verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan
 - ligplaatsen toegestaan
 - 95m maten in meters
 - h=... maximale hoogte in meters

- bestemmingen**
- Wh woonhuizen
 - tuinen
 - agrarisch bouwperceel
 - R recreatieve doeleinden
 - Vb I verblijfsrecreatieve doeleinden I
 - Vb II verblijfsrecreatieve doeleinden II
 - groenvoorzieningen
 - A agrarisch gebied
 - water
 - verkeersdoeleinden
 - waterstaatkundige doeleinden

GEMEENTE LEMSTERLAND
 bestemmingsplan Mudsertpolder
 tek. no. LM00010AA (juli '00, apr. '01)
 melkmarkt 45 - postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800

