

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Bestemmingsplan SCHOKKERHAVEN 2004



0171 0750 0001

November 2005



GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Bestemmingsplan
SCHOKKERHAVEN 2004

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

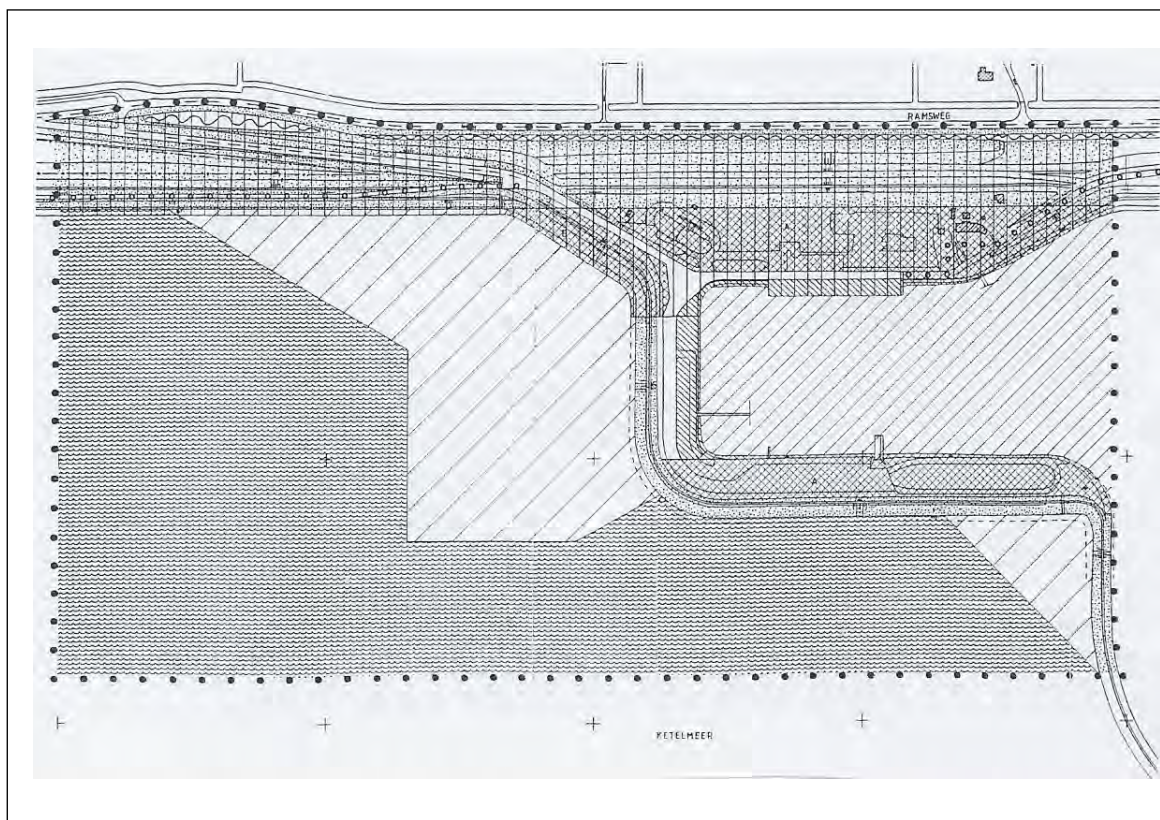
oktober 2004
gewijzigd:
juni 2005
november 2005

A. TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Inleiding	2
1.2 De bij het plan behorende stukken	2
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Schokkerhaven	6
3. Beleid	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Gemeentelijk beleid	8
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Rijksbeleid	11
3.5 Flora- en Faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn	11
3.6 Waterbeleid	12
4. Onderzoek	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Beschrijving van de huidige situatie	15
4.3 Milieuaspecten	16
4.4 Waterparagraaf	17
4.5 Archeologie	19
4.6 Handhavingsparagraaf	19
5. Planbeschrijving	21
5.1 Algemeen	21
5.2 De Voorschriften	21
5.3 Nadere toelichting op de bestemmingen	22
6. Economische uitvoerbaarheid	28
7. Inspraak en overleg	29
7.1 Overleg met de bevolking	29
7.2 Overleg ex artikel 10 Bro '85	30
Bijlage: Verslag inspraakbijeenkomst	

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER
Bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004"



VERKLARING	
	bestaande bebouwing en kadastrale indeling
	grens van het bestemmingsplan
	fiets- en/of voetpad
	talud
BESTEMMINGEN	
Gronden bestemd voor	
	waterkering
	recreatieve doeleinden
	A recreatieve woningen
	B recreatievoorzieningen
	jachthaven
	kade
	strand en water
	verkeersdoeleinden
	groenvoorzieningen
	bermsloot
	open water

Afbeelding 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Schokkerhaven".

1.

Inleiding

1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004" regelt de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van gronden en opstallen van Schokkerhaven. Het betreft het aanwezige woongebied, de jachthaven, de aanwezige recreatieve voorzieningen, de beide stranden en de waterkering.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Schokkerhaven". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 1993, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Flevoland op 18 januari 1994 en vervolgens onherroepelijk geworden op 16 april 1994. Dit bestemmingsplan is destijds opgesteld als ontwikkelingsplan en kent daardoor flexibele bestemmingen. Echter inmiddels is er behoefte aan een beheersplan voor dit gebied.

Daarnaast is in 2003 een procedure op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen ten behoeve van dijkversterking bij Schokkerhaven door Rijkswaterstaat. Deze vrijstelling maakt een buitendijks grondlichaam (banket) mogelijk. Door de gemeente Noordoostpolder is deze gelegenheid aangegrepen om de recreatieve voorzieningen te verbeteren. Op het banket worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het strand wordt vergroot en er worden strekdammen aangelegd. Enkele gewenste aanvullende recreatieve voorzieningen zijn nog niet meegenomen in de vrijstelling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de behoefte aan een meer beheersmatig plan en regelt de genoemde vrijstelling en de daaruit voortvloeiende aanvullende recreatieve voorzieningen in een bestemmingsplan. In het kader van het project NOP-DROP wordt momenteel aan een standaardisering en uniformering van de gemeentelijke ruimtelijke regelgeving gewerkt. In dit bestemmingsplan zal geprobeerd worden zoveel mogelijk bij deze standaard en het (concept)handboek aansluiten.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004" bestaat uit de volgende stukken:

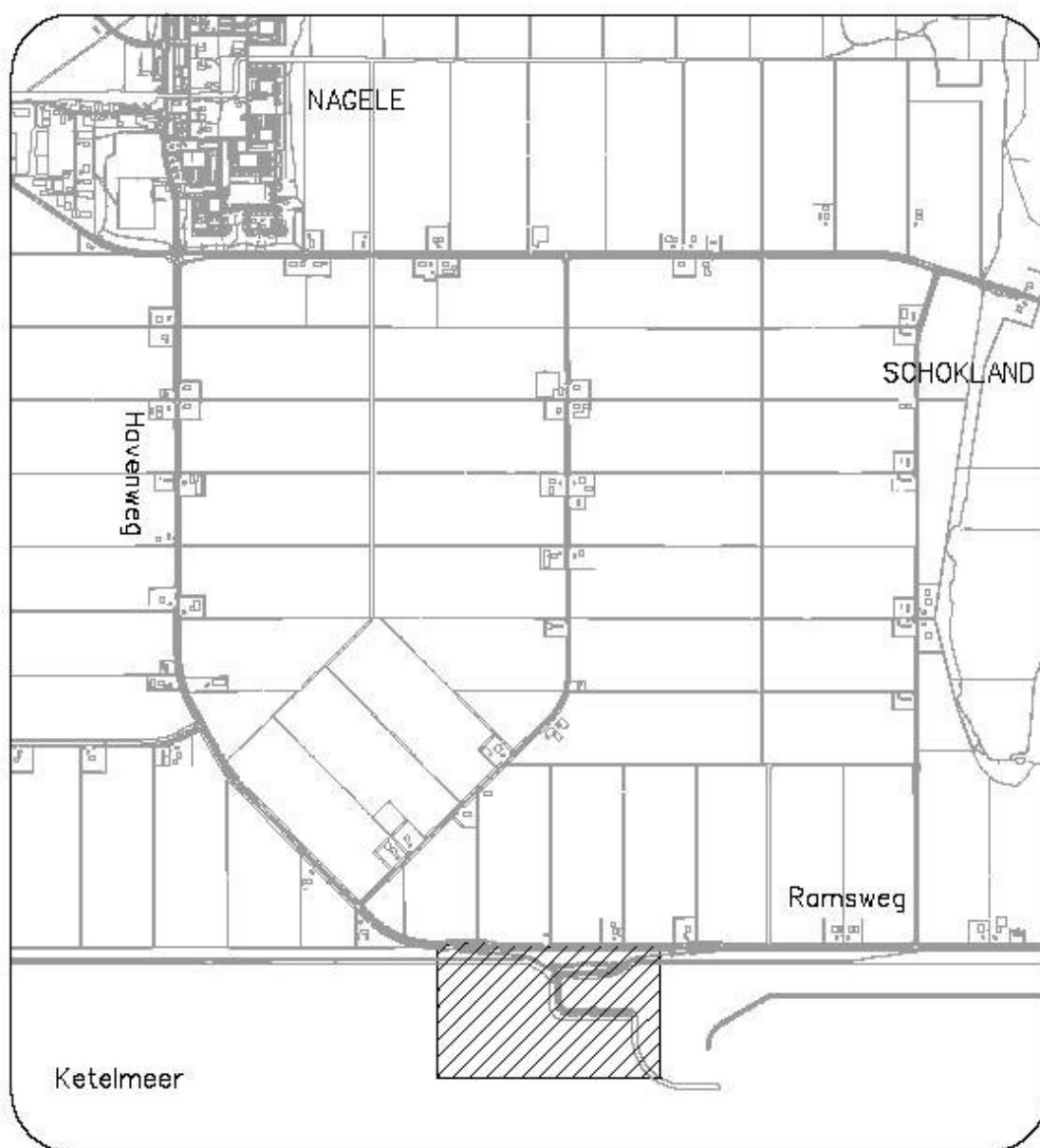
- plankaart, schaal 1:1000 (tekening nummer II-9-1-7.01-B);
- voorschriften;
- toelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet zijn weergegeven. Tevens worden de juridisch-technische aspecten belicht.

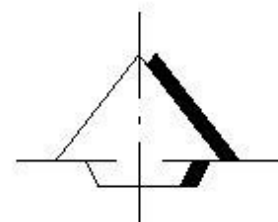
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Schokkerhaven ligt in het zuiden van Noordoostpolder, buiten de ringdijk en in het Ketelmeer. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Ramsweg. De oostelijke, westelijke en zuidelijke grens liggen in het Ketelmeer. De exacte plangrenzen zijn afgestemd op het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003". Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



afbeelding 2

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1:25.000

2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

2.1 Algemeen

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt ruim 45.000 inwoners. Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door de tien zogenaamde groendorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek. Sinds 1962 is Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch.

De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

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

Het belangrijkste kenmerk van Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal onderwerp. Hierdoor heeft Noordoostpolder een hoge mate van ruimtelijke samenhang en architectonische uniformiteit. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder en Urk in de rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland. Tevens staat de Noordoostpolder op de nominatie om opgenomen te worden op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Behalve de cultuurhistorische waarde van de polder als geheel nemen het voormalige eiland Schokland en de voormalige vluchthaven Oud-Kraggenburg een belangrijke cultuurhistorische plaats in.

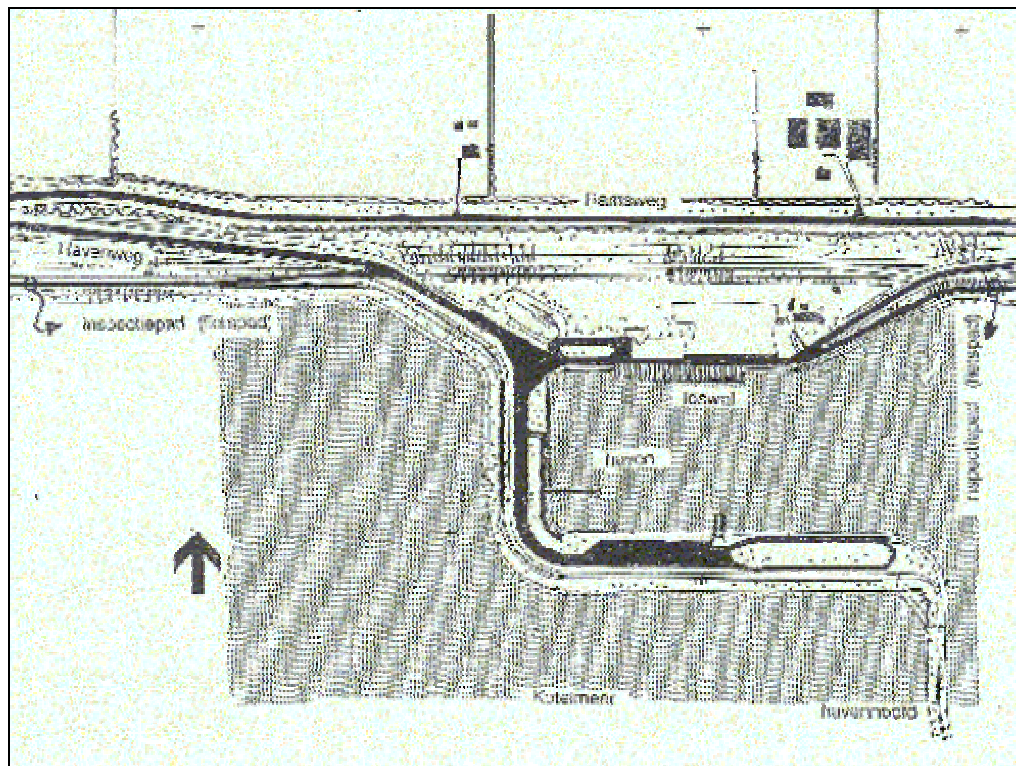
De Noordoostpolder kan gekarakteriseerd worden als concentrisch op verschillende niveaus. De vorm is daarbij steeds aangepast aan de topografie, de agrarische bedrijfsvoering, de civiele techniek, de gewenste afstand tussen de dorpen en de centrale plaats Emmeloord. Gebruik makend van onder andere de theorieën van de Duitse sociaal-geograaf W. Christaller (centrale plaatsentheorie) werd een hiërarchisch model ontwikkeld ten aanzien van de plaats en de functies van de nederzettingen. De wisselwerking tussen een concentrische opbouw, de hiërarchie, modulaire opbouw en de ondergrond/omgeving, het zogenaamde 'polderidoom' is sterk bepalend geweest voor de inrichting van de Noordoostpolder.

Van 1937 tot 1942 werd de Noordoostpolder (met daarin de eilanden Urk en Schokland) met een omvang van ca. 48.000 hectare ingepolderd. De ontwikkeling van de polder (zowel de ontwatering als de inrichting) is geheel door de rijksoverheid tot stand gekomen. Als huisvesting voor de arbeiders werd gebruik gemaakt van kampen. Alleen in Luttelgeest (kantine asielzoekerscentrum) en Marknesse (de Marke) zijn nog barakken van deze kampen te vinden.

Van de dorpen in de Noordoostpolder zijn er zeven gebouwd als een nederzetting rond een centrale ruimte, te weten Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel en Tollebeek. Deze centrale ruimte is meestal een langgerekte 'brink' waarlangs winkels staan, woningen, openbare gebouwen en soms aan één van de uiteinden een kerk. De brink vormt als het ware een besloten ruimte, de 'huiskamer' van het dorp. De Noordoostpolder kent twee dorpsweidenederzettingen, Kraggenburg en Nagele. Het centrum van deze dorpen bestaat uit een grote, groene weide, waarin de scholen, kerken en andere openbare gebouwen vrij in de ruimte staan. Nagele is gebouwd volgens de principes van het Nieuwe Bouwen en wijkt vanwege de moderne, sterk functionalistische vorm sterk af van de andere dorpen. Ten slotte kent de Noordoostpolder één kruispuntnederzetting: Rutten. Opvallend is overigens de aanwezigheid van twee (in de grotere dorpen drie) kerken per dorp, op vaak markante locaties.

2.2 Schokkerhaven

Schokkerhaven ligt aan de zuidkant van de gemeente. In het verleden was Schokkerhaven een overslag en werkhaven van Rijkswaterstaat (zie afbeelding 3). Toen begin jaren negentig Rijkswaterstaat geen belangstelling meer had voor deze haven werd een koper gezocht voor het totale terrein, de kaden en het water.



Afbeelding 3. Oude situatie Schokkerhaven.

De situatie werd gunstig geacht voor een recreatieve ontwikkeling. Een ligging met open water aan de zuidzijde komt in Nederland slechts sporadisch voor. Voor de bereikbaarheid is de directe nabijheid van de rijkswegen A6 (richting Flevoland) en de N50 (richting Zwolle) met aansluitingen op het gemeentelijke wegennet zeer gunstig. Het uitgestrekte Ketelmeer biedt vele mogelijkheden voor recreatie aan en/of

op het water. De aanwezigheid van een haven zal voor een recreatieve ontwikkeling in de watersport een eerste aanzet zijn.

De oorspronkelijke haven van Rijkswaterstaat is dienst gaan doen als jachthaven met zo'n 250 ligplaatsen. Aan de zuid- en noordzijde van de jachthaven zijn in totaal 49 woningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde bevinden zich 21 woningen, aan de noordzijde zijn dit 28 woningen. De oorspronkelijke loswal is ingericht als kade met wandelboulevard. Ook is hier een hellingbaan aangelegd. De westelijke kade is de toegang naar de zuidelijk gelegen woningen en is ingericht als een meer besloten boulevard met de entree naar de steigers en de boten. Op deze kade zijn tevens parkeervoorzieningen aanwezig voor de gebruikers van de overige aanlegplaatsen.

Aan de westzijde van de haven is een openbaar strand gemaakt. Vlak bij het strand is voor de dag- en verblijfsrecreanten een paviljoengebouw met een winkel en een restaurant. Ook bevinden zich hier sanitaire voorzieningen. Voor de bezoekers van het strand zijn er (beperkt) parkeervoorzieningen langs de oprit naar de dijk en tussen de dijk en de boulevards. Verder bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied nog een klein strandje.

De oorspronkelijke beheers- en inspectiepaden zijn inmiddels opengesteld als openbare fietsroutes en maken deel uit van een uitgebreid recreatief fietspadennet van bovengemeentelijke betekenis. In de bovengemeentelijke wandelinfrastructuur is de dijk een onderdeel van de 'lange afstand wandelpaden', het Flevopad, van de Ketelbrug, via Schokland, naar Vollenhove.

In het kader van de dijkversterking in de Noordoostpolder en Oostelijk en Zuidelijk Flevoland door Rijkswaterstaat is voor de Zuidermeerdijk bij Schokkerhaven gekozen voor een versterkingsvariant met het aanbrengen van een buitendijks grondlichaam, ook wel 'banket' genoemd. In 2003 is met de aanleg hiervan begonnen. Dit banket wordt tevens ingericht als parkeervoorziening voor bezoekers van het strand van Schokkerhaven. Door deze gekozen variant is het niet nodig de achterliggende dijk met twee meter op te hogen en te verbreden. Hierdoor worden de negatieve effecten van een dijkverhoging (aantasting cultuurhistorische, visuele en recreatieve waarden) tegengegaan.

Tegelijkertijd vindt een verbetering en uitbreiding van de buitendijkse recreatieve voorzieningen plaats. Deze verbetering en uitbreiding bestaat uit een uitbreiding van het voorland, bestaande uit een vergroting van het strand en de aanleg van twee strekdammen.

De ontwikkeling van het banket enerzijds als dijkversterkingsvariant en anderzijds als recreatieve voorziening is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Noordoostpolder, Rijkswaterstaat, waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland.

3.

Beleid

3.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en van de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleidskader wordt onder andere gevormd door het **Structuurplan** (1992) de nota **"Toekomstvisie Noordoostpolder, ruimte voor kwaliteit"** (2003), het **"Milieubeleidsplan Noordoostpolder 2001-2004"** (2001) en de nota **"Ruimte voor wonen"** (2002). In het gemeentelijk beleid ten aanzien van het wonen in de Noordoostpolder zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- zorg voor de kwaliteit van de bestaande en nieuw te bouwen woningen en de woonomgeving;
- versterking van de centrumfunctie van Emmeloord;
- versterking van de woonfunctie van de dorpen;
- zorg voor voldoende huisvesting voor ouderen;
- kansen blijven scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- het verbeteren van de zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving.

De nota **"Ruimte voor wonen"** (2002) omvat naast een visie op het wonen in Noordoostpolder, mede een verdeling van het nieuwbouwprogramma in de gemeente. Bij de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met de richting zoals deze is aangegeven in het provinciale beleid. De verdeling van de woningbouw moet gericht zijn op het versterken van de centrumfunctie van Emmeloord. Daarnaast moet de woonfunctie van de dorpen versterkt worden. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de kernen is hierbij een bepalende factor. Ook is rekening gehouden met een aantal reeds op stapel staande projecten alsmede de noodzaak tot opvulling van enkele inbreidingslocaties. Op basis van de voornoemde aspecten is de volgende verdeling opgesteld tussen Emmeloord en de dorpen:

- Emmeloord 60%;
- Dorpen 40%.

In het **"Milieubeleidsplan Noordoostpolder 2001-2004"** (2001) wordt ingegaan op de bebouwde omgeving. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn duurzame stedenbouw en duurzame bedrijventerreinen. Milieubeleid dat uitgaat van duurzaamheid verhoogt de kwaliteit van de omgeving. Dit kwaliteitsbeleid past in de ontwikkeling van de toekomstvisie **"Ruimte voor kwaliteit"**. De gemeente kiest in deze toekomstvisie duidelijk voor kwaliteit. Ruimte, rust en schone lucht zijn de kernkwaliteiten van Noordoostpolder. Wonen, werken en verkeer moeten op voldoende afstand van elkaar plaatsvinden.

Wat betreft duurzaam bouwen zal de gemeente uitvoering geven aan het beleid zoals dat is geformuleerd in de, in november 1998, ondertekende **"Intentieverklaring Duurzaam Bouwen"**. In deze intentieverklaring hebben gemeenten in Flevoland met de betrokken partijen (nutsbedrijven, ontwerpers, bouwondernemingen etc.) afspraken gemaakt over de uitvoering van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Duurzaam bouwen beperkt zich niet alleen tot nieuwbouw van woningen, maar ook renovatie, onderhoud en dergelijke worden hieronder begrepen.

In mei 2004 is het **"Welstandsbeleidsplan"** vastgesteld. Het welstandsbeleidsplan geeft richting aan het welstandstoezicht in Noordoostpolder en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. Uitgangspunt daarbij is dat een gebiedsgericht welstandsbeleid wordt geformuleerd. Op deze wijze kan aan de verschillen binnen de polder recht gedaan worden. Daarnaast zullen er zogenaamde loketcriteria worden geformuleerd voor kleine bouwwerken waarvoor de licht bouwvergunningplichtige procedure geldt (erkers, aanbouwen, dakkapellen etc.). Ten slotte kunnen er objectgerichte criteria geformuleerd worden die gelden voor specifieke bouwwerken die door de hele gemeente voorkomen.



Afbeelding 4. Uitsnede structuurplankaart.

In het **"Structuurplan"** (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als basis voor het ruimtelijk beleid.

Er wordt grote waarde gehecht aan de ontwikkeling van de recreatie. Het recreatieve aanbod in zowel verblijfs- als dagrecreatieve sfeer moet worden vergroot. Zowel land- als waterrecreatie krijgen daarbij aandacht. Niet alleen gaat het om een vergroting van de omvang van het aanbod, maar ook om een vergroting van de diversiteit van de voorzieningen. Tegelijkertijd moeten de bestaande voorzieningen een hoogwaardiger

gehalte krijgen. De ontwikkeling van het recreatieve aanbod is vooral gericht op de eigen bevolking van de gemeente (voornamelijk dagrecreatie). Tevens moet aandacht worden besteed aan voorzieningen voor mensen die van buiten de gemeente komen (dag- en verblijfsrecreatie).

Voor de recreatieve ontwikkeling binnen de gemeente Noordoostpolder wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde recreatieve kerngebieden en recreatieve verbindingszones (zie afbeelding 4). Het gebied Schokland-Nagele-Schokkerhaven komt in aanmerking als recreatief kerngebied. Schokkerhaven kan – in aansluiting op het kerngebied Ketelmeer – worden ontwikkeld als jachthaven en passantenhaven. Verder kan worden gedacht aan het aanleggen van een strand en het verbeteren van de surfmogelijkheden.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid wordt voor een groot deel weergegeven in het op 2 november 2000 vastgestelde "**Omgevingsplan Flevoland**".

De Noordoostpolder wordt ruimtelijk getypeerd door de centrale ligging van Emmeloord, in het midden van het zogenaamde 'assenkruis' – een bundeling van wegen, waterlopen en groen – met daaromheen een kring van dorpen. Emmeloord ligt in een van oorsprong relatief open middengebied met de dorpenring op de grens van een verdichte gordel daar omheen. Behoud en verdere accentuering van deze hoofdstructuur is gewenst.

Het recreatiebeleid op grond van het omgevingsplan richt zich op het zoveel mogelijk benutten van ontwikkelingsmogelijkheden van de toeristisch-recreatieve infrastructuur, zodanig dat verdere concentratie en differentiatie van voorzieningen bereikt wordt. Ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie, intensieve dagrecreatie en watersport kunnen plaatsvinden in de zwaartepunten voor recreatie en toerisme (zie afbeelding 5). De als te ontwikkelen aangegeven zwaartepunten bieden ruimte aan vestiging van grootschalige intensieve toeristische activiteiten. Hierbij is steeds een zorgvuldige inpassing in de omgeving van belang, waarbij rekening moet worden gehouden met kwetsbare functies.



Afbeelding 5. Uitsnede Omgevingsplankaart.

Verder is het van belang dat het openbare karakter van de stranden en voorlanden behouden blijft en dat wordt gestreefd naar versterking van kwaliteit en diversiteit wat betreft gebruiksmogelijkheden. De ontwikkeling van verblijfsaccommodaties op stranden en voorlanden is in principe ongewenst, met het oog op de belangrijke dagrecreatieve functie van deze terreinen en het zicht vanaf het water. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor gebouwde voorzieningen, voor zover deze zijn gesitueerd in recreatiezwaartepunten en passen bij het daarvoor gewenste karakter. In dit verband kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bij jachthavens aansluitende bebouwing. Ter bevordering van de samenhang zijn recreatiezones aangewezen. Binnen recreatiezones wordt gestreefd naar grotere thematische samenhang, complementariteit en kwaliteitsverbetering van zwaartepunten, steunpunten en recreatieve verbindingzones.

Ten aanzien van het Ketelmeer wordt een ontwikkeling voorgestaan waarbij zowel de aanwezige natuur-, milieu- en landschapswaarden als de bestaande economische, recreatief-toeristische en sociaal-culturele gebruiksmogelijkheden in samenhang behouden en versterkt kunnen worden. De ontwikkelingen dienen te passen binnen het functioneren van het gehele kwalitatieve en kwantitatieve stelsel van wateren van het IJsselmeergebied en in het bijzonder van de omliggende wateren. De recreatieve ontwikkeling wordt in het ketelmeer vooral voorgestaan op de as Ketelhaven en Schokkerhaven. Voor het oostelijk deel ligt het accent op natuurontwikkeling en voor het westelijk deel op recreatief gebruik.

3.4 Rijksbeleid

In de **"Nota Ruimte"** (2004) wordt een hoofddoelstelling weergegeven voor het IJsselmeergebied. Onder het IJsselmeergebied worden onder meer het IJsselmeer, de randmeren en de buitendijkse gebieden langs deze wateren verstaan. Hieronder vallen ook het Ketelmeer en Schokkerhaven. Kernkwaliteiten voor IJsselmeergebied zijn de internationale waarden van natuur en cultuur en de 'open horizon'. De randmeren hebben door hun kleine schaal ten opzichte van het IJmeer en het Markerkeer geheel eigen mogelijkheden voor kleine watersport en dagrecreatie. De Nota Ruimte volgt het beleid wat is neergelegd in de **"Integrale Visie IJsselmeergebied 2030"** (2002). In deze visie wordt Schokkerhaven en omgeving aangeduid als 'voorkeursgebied intensivering recreatie'.

3.5 Flora- en Faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora en Faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en Faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en Faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en Faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Op 23 februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden waardoor het beschermingsregime is versoepeld. De AMvB regelt dat voor een aantal algemene soorten, de zogenaamde tabel 1 soorten, bij bepaalde activiteiten geen ontheffing meer hoeft worden aangevraagd.

Voor de overige soorten is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden uitsluitend verleend voor de minister van LNV. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst LASER van het ministerie.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijk nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer verantwoordelijk.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft en er dus geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal er, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

3.6 Waterbeleid

Water vervult veel functies: transport, berging, ecologie, recreatie en belevingswaarde voor wonen en werken. Doordat het onderhavig plangebied buitendijks is gelegen kent deze een geheel eigen waterproblematiek. Daarnaast maakt geheel Schokkerhaven, zowel het woongebied als het dijklichaam met voorland, onderdeel uit van de primaire waterkering. In het volgende hoofdstuk is de zogenaamde 'waterparagraaf' opgenomen. Hieronder zal hetgeen aan beleid op het gebied van water de revue passeren.

Europees beleid

De Kaderrichtlijn Water geeft aan dat er voor elk internationaal stroomgebiedsdistrict een stroomgebiedbeheersplan moet worden opgesteld. Er is voor gekozen om de Nederlandse inbreng in een internationaal stroomgebiedbeheersplan onderdeel te laten zijn van de Nota waterhuishouding. Het feit dat het stroomgebiedbeheersplan onderdeel gaat vormen van de Nota waterhuishouding betekent ook dat de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water daarmee tegelijkertijd opgenomen zijn in de strategische waternota op nationaal niveau. Het beleid werkt zo door in het Nationaal Milieubeleidsplan. Via het bestaande voorschrift dat de provinciale waterhuishoudingsplannen c.q. omgevingsplannen rekening houden met de Nota waterhuishouding vindt dit beleid doorwerking naar provinciaal niveau. Hierdoor wordt het vereiste van coördinatie per stroomgebiedsdistrict uit de Kaderrichtlijn Water goed geïmplementeerd.

Rijksbeleid

In december 2000 is het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Daarin wordt aangesloten bij de conclusies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling nu en in de toekomst het hoofd te kunnen bieden. Dit vraagt om een nieuwe aanpak van het waterbeheer in samenhang met het ruimtelijk beleid. Sleutelbegrippen zijn onder meer ruimte voor water, waterbewust bouwen en inrichten. Een op te stellen watertoets is hierin genoemd als instrument om de ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te behouden. De watertoets is een belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid.

Met de derde Nota waterhuishouding (NW3) is onder de noemer "integraal waterbeheer" een nieuwe strategie uitgezet. Een strategie die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. Integraal waterbeheer is een succes gebleken. De vierde Nota waterhuishouding (NW4) gaat met volle kracht door op deze ingeslagen weg. De noodzaak tot versterking van de uitvoering, maar ook van verbreding en verdieping van het integraal waterbeheer is tijdens het open planproces duidelijk geworden. NW4 pleit daarom voor meer samenhang tussen beleid voor water, ruimtelijke ordening in milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde generieke aanpak voor de landelijke gemeenschappelijke doelen en een specifieke regionale uitwerking, rekening houdend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden.

In de Nota Ruimte wordt genoemd dat voor wat betreft het IJsselmeergebied, waar het Ketelmeer onderdeel van uit maakt, geanticipeerd moet worden op een geleidelijke stijging van het streefpeil van het IJsselmeergebied en versterking van dijken voor een lange termijn.

Het Rijk, de Unie van Waterschappen, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Interprovinciaal Overleg hebben op 14 februari 2001 afgesproken in de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw om vanaf dat moment de watertoets toe te passen. In deze startovereenkomst werd de afspraak opgenomen een Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) te sluiten met taakstellende afspraken over doelen en maatregelenpakketten die nodig zijn om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden, inclusief de financiële dekking. De watertoets is één van deze maatregelen.

Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Flevoland 2000 treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter; het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan. Voor het provinciale beleid gericht op de waterhuishouding wordt de watersysteembenadering gebruikt. Een watersysteem is een in een bepaald gebied aanwezig samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater en de daarin voorkomende biotopen. Deze benadering sluit aan bij het actuele waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw. Doel van het in het omgevingsplan beschreven provinciale

beleid is integraal waterbeheer, waarbij de watersysteembenadering centraal staat. Dit sluit aan bij het beleid van het Rijk en de Europese Unie, dat gericht is op een duurzaam waterbeheer.

Waterschap Zuiderzeeland

In de Noordoostpolder werd het waterkeringen- en de waterkwantiteitsbeheer gevoerd door waterschap Noordoostpolder en het door Waterschap Groot Salland. Voor deze gebieden zijn per 1 januari 2000 de taken van deze drie waterbeheerders ondergebracht in het all-in Waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het waterbeheersplan 2002-2005. Het doel van het waterbeheersplan van het waterschap is het formuleren van integraal waterbeheersbeleid en het communiceren over dit beleid en de uitvoering met betrokken partijen en burgers. In formele zin vormt de Wet op de Waterhuishouding de aanleiding tot het plan. De hierbij geldende (herzienings-)termijnen alsook overige procedurele en procesmatige richtlijnen staan beschreven in de Verordening Waterhuishouding Flevoland. Daarnaast biedt het opstellen van het waterbeheersplan voor het Waterschap Zuiderzeeland een uitgelezen kans om voor haar gehele beheersgebied in te spelen op de actuele landelijke inzichten in het omgaan met water en op de specifieke regionale ontwikkelingen die relevant zijn voor het waterbeheer in het beheersgebied.

Beheersdoelen:

- Binnen de planperiode beschikt iedere gemeente over een stedelijk waterplan, waarin afspraken zijn gemaakt over het waterbeheer in het stedelijk gebied;
- Afstemming van beleids- en uitvoeringsplannen van het waterschap en de gemeenten - vindt tijdens de planperiode - in een vroeg stadium plaats, waarbij in de planvorming van te renoveren of nog in te richten stedelijke gebieden de functie water beter wordt geaccentueerd.
- De op te stellen waterkansenkaarten en de daarvoor opgestelde uitgangspunten vormen een belangrijke leidraad bij het ontwerpen van de waterhuishoudkundige structuur en voor het waterbeheer in (nieuwe) stedelijke gebieden.

Binnen de provincie Flevoland is er in nauwe samenwerking met het waterschap Zuiderzeeland, de provincie Flevoland, Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied en de zes Flevolandse gemeente gewerkt aan een notitie "De watertoets toegepast in Flevoland". Deze notitie geeft een handreiking aan de uitvoering van de watertoets in Flevoland.

4.

Onderzoek

4.1 Algemeen

In het kader van artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in het gebied een onderzoek te doen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke c.q. wenselijke ontwikkeling van het plangebied. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestaande situatie en op de relevante milieuhygiënische aspecten.

4.2 Beschrijving van de huidige situatie

Schokkerhaven betreft het buitendijkse gebied in het zuiden van de gemeente. Het ligt aan het Ketelmeer. De oostkant van het plangebied betreft een jachthaven met zo'n 250 ligplaatsen. Aan de noordkant van de jachthaven ligt een boothelling en een kade. Ten noorden en ten zuiden van de jachthaven zijn in totaal 49 woningen gerealiseerd. Naast de oorspronkelijke 'havenmeesterswoning' gaat het om vrijstaande woningen. In de oorspronkelijke opzet ging het om recreatiewoningen, maar in het bestemmingsplan werd ook reeds uitgegaan van de mogelijkheid tot permanente bewoning. Op dit moment wordt er nagenoeg alleen permanent gewoond in de woningen.



Afbeelding 6. Luchtfoto Schokkerhaven (2002)

De westkant van het plangebied betreft het buitendijkse grondlichaam, onderdeel van de dijkversterkingsoperatie van Rijkswaterstaat, en het strand met de strekdammen. Het dijklichaam is onlangs aangelegd. Het is

de bedoeling om parkeervoorzieningen te realiseren op het dijklichaam. Verder is het strand uitgebreid en zijn er strekdammen aangelegd.

In het midden van het plangebied, aan de westkant van de jachthaven, bevindt zich een restaurant/paviljoen. In dit gebouw bevindt zich tevens een winkeltje in watersportartikelen en de sanitaire voorzieningen ten behoeve van het strand.

Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de Ramsweg en de dijk, aan de zuidkant door het Ketelmeer. In het Ketelmeer bevinden zich een tweetal stranden, één in het westen van het plangebied en een kleinere in het zuidoosten van het plangebied. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Ramsweg. Ten noorden en ten zuiden van de jachthaven lopen wegen, om het woongebied te ontsluiten. Voor autoverkeer zijn deze niet openbaar toegankelijk. Ook loopt er een fietsroute door het plangebied.

4.3 Milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen woningen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- *hinder in de relatie bedrijven/woningen;*
- *hinder in de relatie agrarische bedrijven/woningen;*
- *wegverkeerslawaaï.*

Hinder in de relatie bedrijven/woningen

In de omgeving van de woningen bevinden zich geen bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de aanwezige woning. Wel is op de kade een vulpunt voor motorbrandstoffen. Op grond van de lijst uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (1999) geldt voor 'motorbrandstofpompen zonder LPG' een grootste afstand van 30 meter ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een afstand van meer dan 30 meter gelegen. In dit bestemmingsplan is voor deze woningen de rooilijn zodanig bepaald, dat ook voor de toekomst voldoende afstand tot het vulpunt gewaarborgd is. Daarnaast is nog gekeken of deze inrichting of een activiteit hiervan onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Gebleken is echter dat er geen sprake is van een inrichting of activiteit als genoemd in Artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Hinder in de relatie agrarische bedrijven/woningen

In de directe omgeving van Schokkerhaven bevinden zich een tweetal agrarische erven. Op deze erven zijn op dit moment geen intensieve veehouderijen gevestigd. Op twee van deze percelen is de partiële herziening "Landelijk Gebied, Ramsweg 19 en 21" van toepassing. Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van intensieve veehouderijen op de betreffende percelen uit. Het andere perceel valt onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003" welke reeds in procedure is. In dit plan wordt nieuwvestiging van intensieve veehouderij eveneens uitgesloten. Hinder van agrarische bedrijven is derhalve niet te verwachten.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel het milieu en de volksgezondheid te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 4, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Vorenstaande betekent in principe dat, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld, er geen rekening hoeft te worden gehouden met het gestelde in de Wgh.

Bodem

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er zijn derhalve geen extra bouwmogelijkheden toegestaan. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet aan de orde.

4.4 Waterparagraaf

Algemeen

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen bestaat uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Nota Ruimte en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004". Deze waterparagraaf is tot stand gekomen naar aanleiding van het overleg met Waterschap Zuiderzeeland op 10 juni 2004, aangevuld naar aanleiding van de reacties van Rijkswaterstaat (en de provincie en de VROM-inspectie) in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro '85.

Wat is de watertoets?

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^{ste} eeuw, de Nota Ruimte en het Omgevingsplan Flevoland. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

Schokkerhaven 2004

Het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004", is een conserverend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft slechts tot doel de bestaande planologische situatie actueel te bestemmen. Het betreft hier de bestaande

jachthaven met woningen en de, met een vrijstelling gerealiseerde, dijkversterking en uitbreiding van recreatieve voorzieningen.

In het woongebied is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij het ingezamelde hemelwater direct wordt afgevoerd naar de in de kern van de wooncluster gesitueerde haven. De droogweerafvoer wordt onder vrijval afgevoerd naar de in het rioleringsstelsel opgenomen pompput. Via deze pompput wordt het vuile afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar het rioleringsstelsel van de dorpskern van Nagele. Via het pompemaal in Nagele wordt het afvalwater vervolgens afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie te Tollebeek.

Het waterpeil in Schokkerhaven komt overeen met het peil van het IJsselmeer. Het IJsselmeer kent momenteel een peilbeheer met een hoger zomerpeil (-0,20 m NAP) en een lager winterpeil (-0,40 m NAP). In deze buitendijkse wooncluster varieert het vloerpeil van de woningen van +2,50 m NAP tot +2,00 m NAP. Voor de bebouwing wordt dus ruimschoots voldaan aan de minimale droogleggingsnorm van 1,20 m.

Bij nieuwe ontwikkelingen c.q. (her)ontwikkelingen dienen de uitgangspunten van het waterbeheer 21^{ste} eeuw als randvoorwaarde te dienen.

In het kader van de dijkversterkingen in de Noordoostpolder en Oostelijk en Zuidelijk Flevoland is er bij Schokkerhaven voor gekozen de dijkversterking te realiseren door een buitendijks grondlichaam aan te leggen. Deze dijkversterkingsvariant wordt ook wel banket genoemd.

Het banket met voorland, maar ook de jachthaven met de woningen en de voorliggende havendam, zijn in het geheel meegenomen in het dijkversterkingsplan als golfbreker. De havendam heeft een belangrijke afschermende functie voor het bebouwde buitendijkse gebied en voor de achterliggende primaire kering zelf. Vanwege de overheersend westelijke windrichting geldt dit met name voor de noord-zuidsectie.

Door het banket met voorland en de jachthaven met woningen in de berekeningen voor de waterkering mee te nemen, kon de versterking van de Zuidermeerdijk ter plaatse beperkt blijven. Het hele buitendijkse gebied wordt derhalve beschouwd als primaire waterkering. Dit vraagt speciale aandacht voor de regeling met betrekking tot het bouwen.

Op 10 juni 2004 heeft overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Waterschap Zuiderzeeland. De conclusie van dit overleg was dat er uitgegaan moet worden van een zo groot mogelijke bescherming van de waterkering. Daarom is ervoor gekozen het hele buitendijkse gebied de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" te geven. Alle bouwvergunningsplichtige activiteiten binnen deze dubbelbestemming kunnen pas plaatsvinden na vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders en nadat het bevoegde waterstaatsgezag om advies is gevraagd. Hiermee kan worden voorkomen dat er als gevolg van bouwactiviteiten schade ontstaat aan de waterkering.

Door de emissie van stoffen die het broeikaseffect bevorderen is (wereldwijd) sprake van klimaatsverandering. Een stijging van de temperatuur zorgt voor een zeespiegelstijging. Samenhangend hiermee zal op de lange termijn ook het meerpeil in het IJsselmeergebied stijgen. Verder beïnvloedt een stijgende temperatuur het neerslagpatroon. De Rijn ontwikkelt zich door de aan klimaatsverandering gerelateerde processen meer en meer tot een regenrivier. De aanvoer van water via de IJssel zal hierdoor veranderen: in de winter hogere piekafvoeren en in de zomer een lagere afvoer.

Om voldoende ruimte te reserveren voor eventuele toekomstige benodigde versterkingen van de waterkeringen zijn zogenaamde vrijwaringszones vastgesteld. De vrijwaringszone geldt voor een zone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks. Een groot gedeelte van het plangebied valt binnen de buitendijkse vrijwaringszone. In dit bestemmingsplan is sprake van consolidatie van de bestaande situatie, waardoor er in relatie tot de vrijwaringszones buitendijks geen aandachtspunten zijn. De vrijwaringszones worden juridisch verankerd door een strook van 175 meter buitendijks de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" toe te kennen. Een groot deel van het plangebied heeft overigens al deze dubbelbestemming. Binnen deze dubbelbestemming mag alleen worden gebouwd met vrijstelling, nadat advies is ingewonnen van het bevoegde waterstaatsgezag.

4.5 Archeologie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn aangegeven. Ook is er een zogenaamde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden opgesteld (IKAW), op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied *kunnen* worden aangetroffen.

Op de Archeologische monumentenkaart en de Archeologische verwachtingenkaart behorende bij de nota Archeologiebeleid van de provincie Flevoland uit 2001 staat Schokkerhaven niet ingetekend. Ook op de zogenaamde Wrakkenkaart staan geen scheepswrakken aangegeven. Het betreft hier gebieden waar geen bodemkundige of geologische gegevens voorhanden zijn. Door alle uitgevoerde (bouw)werkzaamheden zijn eventueel aanwezige archeologische waarden reeds dusdanig verstoord dat verwacht mag worden dat er zich hier geen behoudenswaardige archeologische waarden bevinden.

4.6 Handhavingsparagraaf

Handhaving betekent volgens Van Dale 'in stand houden'. Het woordenboek geeft daarbij als voorbeeld 'de orde handhaven'. De overheid handhaaft echter ook wetten, regels en beleidsnota's. Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Zo ook op het gebied van de naleving van de ruimtelijke wet- en regelgeving.

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

De handhavingstaken in de gemeente worden momenteel hoofdzakelijk sectoraal uitgevoerd. Het is de ambitie om de handhaving efficiënter en effectiever te laten verlopen in de Noordoostpolder. Hiertoe wil de gemeente de handhaving meer integraal gaan uitvoeren. Op deze wijze

kan onder andere personeel slimmer en efficiënter worden ingezet. Ook zal dit de communicatie naar buiten toe ten goede komen.

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

5. Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen alle plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Deze regeling, die op bescheiden wijze voor de bestaande functies mogelijkheden beoogt te bieden respectievelijk open te houden voor nieuwe in schaal en karakter passende ontwikkelingen, is niettemin overwegend conserverend van aard. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan oftewel het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie. Daarnaast wordt met dit plan beoogd voor de thans bestaande situatie kaders te bieden voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 De voorschriften

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt 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, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele 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. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

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 specifieke voorschriften gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften en zo nodig uit vrijstellings-, wijzigings- en specifieke gebruiksbepalingen. In beginsel is de doeleindenomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

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

5.3. Nadere toelichting op de bestemmingen

Woondoeleinden (artikel 3)

In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat de op de kaart voor "woondoeleinden" bestemde gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Gelet op de definitie daarvan (zie artikel 1 van de voorschriften) betekent dit dat de gronden zijn bestemd voor gebouwen die slechts één woning omvatten. In tegenstelling tot de 'dubbelzinnige' bestemming in het huidige plan is ervoor gekozen alle woningen dan ook te bestemmen als woondoeleinden.

Per bouwperceel mag slechts één woning worden opgericht. Het begrip bouwperceel is gedefinieerd in artikel 1. Het bouwperceel zal vaak gelijk zijn aan het kadastrale perceel. Een perceel is geen bouwperceel als niet kan worden voldaan aan de bouwvoorschriften van de bestemming. Een en ander betekent dat bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor zelfstandige bewoning. Zij mogen derhalve niet worden gebruikt voor bewoning door een ander huishouden dan dat, dat is gehuisvest in de woning waar het bijgebouw bij is gebouwd. Een aan-, uitbouw of bijgebouw mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd.

In de bouwvoorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen) en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen anderzijds.

Doordat de woningen projectmatig zijn gebouwd heeft Schokkerhaven een eigen karakteristiek met een grote mate van samenhang tussen de woningen. De voorschriften beogen ook voor de toekomst deze samenhang te waarborgen (zie daarvoor ook de afbeeldingen 7 en 8). Hoofdgebouwen moeten in het bebouwingsvlak worden gebouwd. Woonhuizen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. De breedte van het hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen. Daarnaast moet de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter zijn. De hoogte van de woningen mag niet meer dan 7 meter bedragen, bij een goothoogte van maximaal 5 meter. Om de uitstraling met de kenmerkende 'flauwe kappen' te behouden is een regeling opgenomen voor een verplichte dakhelling van tussen 20° en 30°.



Afbeelding 7 en 8. Woningen noordzijde Schokkerhaven.

Voor de begrippen aanbouw, uitbouw, bijgebouw en erf is in artikel 1 aangesloten bij het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande

ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat (aangebouwde) bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk mogen zijn, in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn.

Aan de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is een maximum verbonden van 70 m². Verder geldt dat ook voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen een minimale zijdelingse afstand geldt van 3 meter. Daarvan mag worden afgeweken als de afstand van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten zijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds kleiner is. In dat geval mag tot op een afstand van 1 meter uit de perceelgrens of in de perceelgrens worden gebouwd. In de praktijk komt het er op neer dat bij elke woning aan één zijde gebouwd mag worden en dat de andere zijde vrij blijft van bebouwing. Dit heeft tot doel het open karakter van het woongebied te behouden.

Om de huidige ruimtelijke uitstraling van Schokkerhaven zoveel mogelijk te behouden is er verder ervoor gekozen een bebouwingsvlak om de woningen te leggen van – over het algemeen – 18 meter diep. Daarmee is het maar beperkt mogelijk aan de voorzijde van de huidige woning te bouwen, wat immers gezien wordt als een verstoring van het ruimtelijk beeld. In de huidige regeling is het namelijk mogelijk om binnen recreatieve doeleinden tot op 4 meter van de bestemming "verkeersdoeleinden" te bouwen, zolang er maar voldoende afstand werd bewaard tussen woningen onderling. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd.

In afwijking van deze regeling mogen carports worden gebouwd vóór de voorgevel, indien deze direct in aansluiting op een garage worden gebouwd. De oppervlakte van deze carport is gemaximeerd op 30 m². Hierbij wordt gedacht aan carports van een lichte constructie, of carports die qua ontwerp aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw en een bestaande garage. De oppervlakte van deze carports wordt niet meegerekend bij de maximale oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen van 70 m². In de praktijk betekent dit dat bij de woningen Schokkerhaven 24 t/m 31 de carport voor een deel binnen de bestemming "tuin" gebouwd mag worden, zij het met een vrijstelling.

Verder is er een regeling opgenomen voor de karakteristieke balkons bij de woningen. Deze mogen gebouwd worden binnen de bestemming woondoeleinden en met vrijstelling binnen de bestemming "tuin" voor zover deze zijn gelegen achter de voorgevel van de woning. Het totaal aan balkons per woning mag niet meer dan 55 m² bedragen. Verder geldt een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelgrens, namelijk 2,5 meter, en dat tot 4,5 meter voor de voorgevel gebouwd mag worden. Deze maten zijn gerelateerd aan de grootste balkons, zoals die tot op heden zijn gerealiseerd.

Van vrijstaande bijgebouwen is de goothoogte gemaximeerd op 3 meter en de hoogte op 6 meter. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is gemaximeerd op 3 meter. Standaard is een uitzondering opgenomen voor woningen met een hoge begane grond-bouwlaag; de hoogte van genoemde bouwwerken mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van

die woning. De uitzondering is bedoeld om een goede aansluiting op het hoofdgebouw mogelijk te maken.

De hoogte van andere-bouwwerken achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter mag bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen.

Tuin (artikel 4)

De gronden die zijn gelegen voor de woningen hebben de bestemming "tuin" gekregen. Deze gronden mogen worden ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Er mogen echter geen gebouwen worden opgericht.

Hierop zijn echter een tweetal uitzonderingen. Binnen de bestemming "tuin" mag met vrijstelling een (deel van een) carport worden gebouwd die direct aansluit bij de garage. Tevens mag achter de voorgevel, eveneens met vrijstelling, een (deel van een) balkon worden gebouwd. Het gaat daarbij om de carports en balkons die hiervoor onder het kopje 'Woondoeleinden (artikel 3)' uitvoerig zijn beschreven.

Gemengde doeleinden (artikel 5)

In dit artikel is de bestemmingsregeling opgenomen voor het paviljoen ten westen van de jachthaven. Hierin zijn een aantal verschillende functies aanwezig, daarnaast is er met het oog op mogelijke toekomstige functies gekozen voor een ruime bestemming. De doeleindenomschrijving geeft daarom een breed scala aan mogelijkheden met betrekking tot de toegestane functies binnen deze bestemming. Door de flexibele formulering van de doeleindenomschrijving is een grote uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk. Toegestane functies zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca, met uitzondering van dancings en discotheken.

Er mag binnen het bebouwingsvlak gebouwd worden, waarbij geldt dat de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte is gesteld op 13 meter.

Jachthaven (artikel 6)

De jachthaven heeft in dit bestemmingsplan een afzonderlijke bestemming gekregen. Hier worden een aantal zaken met betrekking tot de haven juridisch geregeld. Voor andere-bouwwerken, waaronder steigers, is een maximale hoogte opgenomen van 3 meter. In afwijking hierop is voor lichtmasten een afwijkende maat van 6 meter opgenomen.

Water (artikel 7)

Al het water in het plangebied, met uitzondering van de jachthaven, is bestemd als water. Daarnaast is ervoor gekozen de stranden op te nemen in deze bestemming. Op het strand is een aanduiding opgenomen waarbinnen de opslag van boten is toegestaan met een oppervlakte van totaal maximaal 250 m².

Groenvoorzieningen (artikel 8)

De groengebieden die structuurbepalend zijn voor het plangebied zijn bestemd tot "groenvoorzieningen". Binnen deze bestemmingen zijn onder meer speelweiden/velden en voet- en fietspaden toegestaan. Ook de dijk

heeft de lig in de bestemming groenvoorzieningen. Direct grenzend aan het strand is een aanduiding opgenomen waarbinnen de opslag van boten is toegestaan met een oppervlakte van totaal maximaal 250 m². Het gaat in dit geval om zogenaamde zwaardboten. De aanduiding impliceert verder dat onderhoudswerkzaamheden binnen het stallingsgebied niet zijn toegestaan. Dit ook in verband met risico's op verontreiniging.

Verkeersdoeleinden (artikel 9)

Deze bestemming heeft betrekking op alle (openbare) verkeers- en verblijfsgebieden in het plangebied, waaronder de parkeervoorziening op het banket en de parkeervoorzieningen en de kade bij de jachthaven. De bestemming is ruim van opzet, wat inhoudt dat naast wegen en paden ook groenvoorzieningen hierbinnen mogelijk zijn. Deze meer globale wijze van bestemmen maakt enige flexibiliteit binnen het openbaar gebied mogelijk.

Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming) (artikel 10)

Omdat het hele gebied is meegenomen in de berekeningen voor de waterkering, hebben alle gronden de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" gekregen. Dit heeft tot doel de waterstaatkundige belangen, zijnde de primaire waterkering, te waarborgen.

Om voldoende ruimte te reserveren voor eventuele toekomstige benodigde versterkingen van de waterkeringen zijn zogenaamde vrijwaringszones vastgesteld. Buitendijks geldt een zone van 175 meter. Deze zone heeft eveneens de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden: gekregen.

Voor alle bouwactiviteiten binnen deze dubbelbestemming geldt dat deze ten dienste moeten zijn van waterstaatkundige doeleinden. Voor zover dit niet het geval is, dus voor alle overige bouwactiviteiten, moet vrijstelling worden verleend (artikel 15 WRO). Deze vrijstelling mag alleen worden verleend indien de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten en nadat het bevoegde waterstaatsgezag is gehoord.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 11)

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 WRO een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen.

Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt. Deze vrijstelling geldt niet voor aan-, uit- en bijgebouwen.

Verder is er een vrijstelling opgenomen voor overschrijdingen van het bebouwingsvlak met ondergeschikte bouwdelen.

Ten aanzien van afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag vrijstelling worden verleend voor het bouwen van luifels, dakoverstekken, balkons en galerijen tot een afstand van 2 meter tot de perceelgrens. Hieronder vallen ook de vaak forse balkons bij de woningen.

Ook is er een vrijstelling opgenomen voor het bouwen van erkers tot aan de voorgevel met een diepte van maximaal 1 meter.

Verder is een vrijstelling opgenomen die het mogelijk maakt een drietal gebouwtjes op te richten bij de haven of het strand. Te denken valt aan gebouwtjes ten behoeve van opslag, sanitaire voorzieningen, een kiosk enzovoort. De inhoud mag per gebouw niet meer dan 50 m³ zijn bij een maximale hoogte van 3 meter.

Tot slot is een vrijstelling opgenomen voor één gebouw van maximaal 200 m². Deze mag uitsluitend worden gebouwd binnen een aangegeven gebied op de kade ten westen van de jachthaven. De hoogte van dit gebouw mag maximaal 4 meter bedragen.

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

Dubbeltelbepaling (artikel 12)

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

Gebruiksbeepaling (artikel 13)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. Voor het gehele plangebied wordt het gebruik (dan wel laten gebruiken) van gronden voor een seksinrichting als strijdig gebruik aangemerkt.

Het bepaalde in lid C (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10, eerste lid, tweede volzin, van de WRO en constante jurisprudentie.

Overgangsbepalingen (artikel 14)

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot (lid A onder 1 sub a). Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat is herbouw onder voorwaarden toegestaan (sub b).

In lid A onder 2 is een uitsluitingsclausule opgenomen voor bouwovergangsrecht. Sinds de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2001 (Gemeentestem 7155, 3) wordt aangenomen dat een dergelijke clausule kan worden opgenomen. De bepaling beoogt te voorkomen dat bestaande, illegaal gebouwde bouwwerken kunnen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid.

In lid B is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag worden gehandhaafd. Onder 2 is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. In lid B onder 3 is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

Strafbepaling

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

6. Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is er sprake van een grotendeels consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

7. Inspraak en overleg

7.1 Overleg met de bevolking

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft op de in de gemeente Noordoostpolder gebruikelijke wijze de mogelijkheid tot inspraak met betrekking tot het onderhavige plan plaatsgevonden. Op 3 februari 2005 is in een inspraakbijeenkomst aan de bevolking gelegenheid geboden om van het bestemmingsplan kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage achter de toelichting opgenomen. Uit de inspraakbijeenkomst zijn een aantal punten naar voren gekomen. Deze punten komen echter ook hieronder aan de orde in het kader van de schriftelijke inspraakreacties. Daarom wordt hier op de punten naar aanleiding van de inspraakbijeenkomst niet verder ingegaan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 januari tot 18 februari 2005 ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Gedurende die termijn zijn een drietal schriftelijke inspraakreacties ingediend.

1. Otto Advies, namens bewoners Schokkerhaven 19, 20 en 21 (brief 10 februari 2005)

Er wordt verzocht de voorgevelrooilijn van de woningen Schokkerhaven 27 t/m 31 in de bestaande voorgevel van de bestaande woningen te leggen. Tevens wordt verzocht om bij dezelfde woningen de mogelijkheid tot het bouwen van carports aan de wegzijde te beperken tot een afstand van 4 meter van de bestaande wegverharding.

Reactie gemeente:

De percelen Schokkerhaven 27 t/m 31 zijn relatief kleine percelen. Het 'oude' plan biedt in principe de mogelijkheid om aan de wegzijde te bouwen tot aan de weg. Er is ter plaatse van de genoemde woningen al sprake van een verdichte situatie. Verdere verdichting is niet gewenst. Desalniettemin is gezocht naar een regeling, waarbij verdere verdichting wordt beperkt, maar waarbij ook nog enigszins bouwmogelijkheden op de genoemde percelen overblijven. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen aan de voorzijde zijn niet mogelijk. Er is voor gekozen om de aan de wegzijde gelegen rooilijn op 4 meter van de weg te leggen. Verder wordt de mogelijkheid geboden om, onder voorwaarden, carports te bouwen buiten het bouwvlak, in de bestemming "tuin". De gemeente denkt hiermee een goede balans te hebben gevonden tussen het voorkomen van ongewenste verdichting in het woonstraatje enerzijds en het bieden van enige bouwmogelijkheden op de percelen Schokkerhaven 27 t/m 31 anderzijds. Er wordt derhalve niet tegemoetgekomen aan het verzoek.

2. A. Timmerman, Schokkerhaven 34 (brief 8 februari 2005)

Er wordt verzocht om een verruiming van het bouwvlak in westelijke richting op het perceel Schokkerhaven 34.

Reactie gemeente:

In het voorontwerp ligt de grens van het bebouwingsvlak in de westelijke zijgevel van de woning op het perceel Schokkerhaven 34. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen een uitbreiding van het bouwvlak tot 4 meter in westelijke richting. Daarmee wordt een uitbreiding van het hoofdlichaam in westelijke richting mogelijk. Voor wat betreft de

kapconstructie moet worden aangesloten op de regeling voor goot- en bouwhoogte en dakhelling zoals die is opgenomen in het ontwerp.

3. Bewoners Schokkerhaven 23 t/m 31, m.u.v. Schokkerhaven 30 (brief 4 februari 2005)

Men heeft bezwaar tegen de beperking van bouwmogelijkheden aan de noordzijde van de woningen Schokkerhaven 23 t/m 31 (de zogenaamde 'C'-woningen). Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen (inclusief de carports). Verder wordt de voorkeur uitgesproken om het vrijstaande karakter van de woningen te behouden. Ook heeft men bezwaar tegen de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 70 m². Verder maakt men opmerkingen over het feit dat ter plaatse van de percelen Schokkerhaven 23 t/m 31 een strook van 6 meter is bestemd als verkeersdoeleinden, terwijl de weg maar 4 meter breed is. Dit zou betekenen dat er al een strook van 2 meter tot de weg vrij is van bebouwing.

Reactie gemeente:

De gemeente merkt op dat de brief niet is ondertekend door de familie Rohrig.

Zie voor wat betreft het toekennen van bouwmogelijkheden aan de percelen Schokkerhaven 23 t/m 31 de reactie van de gemeente bij de eerste inspraakreactie. De wens om het vrijstaande karakter van de woningen te handhaven wordt gedeeld door de gemeente. De voorschriften zijn aangepast, zodat het om slechts aan één zijde van de woning mogelijk is aan-, uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het voorontwerpbestemmingsplan "Schokkerhaven 2004" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. Het betreft de volgende instanties:

1. Provincie Flevoland, t.a.v. het hoofd van de afdeling ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;
2. Inspectie ministerie VROM, regio Noord-West;
3. Waterschap Zuiderzeeland;
4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijksdienst IJsselmeergebied;
5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Vitens;
7. Essent Netwerk Noord;
8. Essent Kabelcom;
9. Nederlandse Gasunie, afdeling Noordoost;
10. KPN Telecom;
11. KPN Telecom Netwerkdiensten;
12. Tennet B.V.;
13. Milieuadvies Commissie Noordoostpolder;
14. Marina Schokkerstrand B.V.;
15. Kopersvereniging Schokkerhaven.

De volgende vooroverlegreacties zijn binnengekomen.

1 Provincie Flevoland (brief 31 januari 2005)

Volgens de provincie mist in de waterparagraaf aandacht voor waterkwaliteit, riolering en de vrijwaringszones. Verder blijkt het proces van de watertoets niet goed uit de paragraaf. Ook wordt verzocht het plan aan te vullen met het advies van Rijkswaterstaat.

In paragraaf 4.3, Milieuaspecten, ontbreekt de aandacht voor het groepsrisico (in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) ten aanzien van het vulpunt voor motorbrandstoffen.

In artikel 15 van de voorschriften ("Strafbepalingen") staat een verouderde verwijzing naar wetgeving.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reacties van de provincie, de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat is de waterparagraaf aangepast. Er wordt aandacht aan de vrijwaringszones besteed in de toelichting en de buitendijkse zone is opgenomen in de plankaart. Korte tijdshalve wordt hier verder verwezen naar paragraaf 3.6. Het vulpunt voor motorbrandstoffen valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Paragraaf 4.3, Milieuaspecten, is op dat punt aangepast. Artikel 15 van de voorschriften is aangepast.

2. VROM-inspectie (brief 8 maart 2005)

De inspectie vraagt in het plan aandacht te besteden aan de vrijwaringszones.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reacties van de provincie, de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat is de waterparagraaf aangepast. Er wordt aandacht aan de vrijwaringszones besteed in de toelichting en de buitendijkse zone is opgenomen in de plankaart. Korte tijdshalve wordt hier verder verwezen naar paragraaf 3.6.

3. Waterschap Zuiderzeeland (brief 27 april 2005)

Het waterschap geeft aan zich te kunnen verenigen met het voorontwerp-bestemmingsplan en de opmerkingen zoals die zijn verwoord in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat IJsselmeergebied (brief 2 februari 2005)

Geen bezwaren tegen binnen de schaal van gebied passende ontwikkelingen zoals bouwkundige uitbreidingen in de zin van aanbouwen, carports en tuinhuisjes. In de waterparagraaf wordt geen aandacht besteed aan het aspect klimaatverandering en de situering van het plangebied in de vrijwaringszone.

Er wordt nadere verduidelijking gevraagd over de aanduiding voor de botenstalling.

Verder wordt aandacht gevraagd voor een fysieke afscheiding van het zwemstrand van het overige water.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reacties van de provincie, de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat is de waterparagraaf aangepast. Er wordt aandacht aan de vrijwaringszones besteed in de toelichting en de buitendijkse zone is opgenomen in de plankaart. Korte tijdshalve wordt hier verder verwezen naar paragraaf 3.6. Ten aanzien van de botenstalling is een nadere verduidelijking opgenomen in paragraaf 5.3, Nadere beschrijving van de bestemmingen. De fysieke afscherming van het zwemstrand is geen planologisch aspect en de uitvoering daarvan is dan ook niet in een bestemmingsplan te regelen.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief 4 januari 2005)

Geen opmerkingen. Beoordeling archeologie wordt overgelaten aan de provincie.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

6. Vitens (brief 20 december 2004)

Geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

7. Essent Netwerk Noord

Geen reactie ontvangen.

8. Essent Kabelcom (brief 20 december 2004)

Geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

9. Gasunie (brief 16 december 2004)

Geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

10. KPN Telecom

Geen reactie ontvangen.

11. KPN Telecom Netwerkdiensten

Geen reactie ontvangen.

12. Tennet (brief 13 januari 2005)

Geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

13. Milieuadvies Commissie Noordoostpolder

Geen reactie ontvangen.

14. Marina Schokkerstrand (brief 10 februari 2005)

De Marina heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het plan.

- a. Men heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om de hoofdgebouwen uit te breiden. In het bijzonder uitbreidingen aan de voorzijde van de woningen.

Reactie gemeente:

Het 'oude' plan biedt veel mogelijkheden om hoofdgebouwen uit te breiden. Deze mogelijkheden worden door de gemeente als te ruim gezien, waardoor ongewenste verdichting van bebouwing in het plangebied mogelijk is. Deze bouwmogelijkheden worden in het nieuwe plan enigszins beperkt. Echter de gemeente wil wel voldoende uitbreidingsmogelijkheden blijven bieden aan de bewoners. In dit plan denkt de gemeente een goede balans te hebben gevonden tussen enerzijds het behouden van het karakter van Schokkerhaven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden anderzijds.

- b. De regeling omtrent het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevel bevat een onduidelijkheid.

Reactie gemeente:

De regeling is aangepast.

- c. Er worden vraagtekens gezet bij de mogelijkheden om aan weerszijde van de woning aan-, uitbouwen en bijgebouwen te bouwen.

Reactie gemeente:

Deze mening wordt gedeeld, mede ook naar aanleiding van de reactie van de kopersvereniging. De regeling wordt aangepast, zodanig, dat nog slechts aan één zijde van het hoofdgebouw aan-, uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Aan de andere zijde dient een strook van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens vrij te blijven van bebouwing (m.u.v. vergunningsvrij bouwen). Daarbij komt de regeling dat maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevel, mag worden benut voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen te vervallen.

- d. De carports die in het voorontwerp mogelijk zijn voor de 'C'-woningen kunnen volgens de Marina ook worden toegestaan voor de 'A' en de 'B'-woningen.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening, mede ook naar aanleiding van de reactie van de kopersvereniging. De regeling voor carports is aangepast en is van toepassing voor het hele plangebied.

- e. Er wordt verzocht om een ruimer bouwvlak voor de woningen Schokkerhaven 4, 23, 34 en 54 en er wordt verzocht de mogelijkheid op grond van het huidige plan om naast Schokkerhaven 54 nog een woning te mogen bouwen te handhaven.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak bij Schokkerhaven 4 is voldoende ruim en biedt nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Zijwaartse uitbreiding van het hoofdgebouw is bij Schokkerhaven 23 en 54 niet gewenst. Wel zijn er voldoende mogelijkheden voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Voor wat betreft Schokkerhaven 34: zie de reactie op inspraakreactie van de heer Timmerman.

Op grond van het 'oude' bestemmingsplan was het wellicht nog mogelijk een woning te realiseren, echter vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het niet gewenst dat er op het eind van het zuidelijke gedeelte nog een woning bij gebouwd kan worden. Er is ter plaatse onvoldoende ruimte om een woning te realiseren die past in het regelmatige ritme van kavels en woningen en in het beeld van de woonstraat. Ook staat een woning op deze plek op gespannen voet met de functie van het gebied als primaire waterkering.

- f. Er worden vraagtekens gezet bij de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden".

Reactie gemeente:

Aangezien Schokkerhaven in zijn geheel is meegenomen in de dijkverzwaring in het gebied en daarbij is aangemerkt als primaire waterkering is het onontkoombaar om aan het gebied de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" toe te kennen. Hierbij is het bevoegde waterstaatsgezag als enige in staat om een goede beoordeling te maken van de betrokken waterstaatsbelangen, vandaar dat het bouwen is gekoppeld aan een vrijstelling, waarbij het waterstaatsgezag vooraf gehoord moet worden.

- g. Men verzoekt om het sanitairgebouwtje op het parkeerterrein op te nemen in het plan.

Reactie gemeente:

Het sanitairgebouwtje valt onder de vrijstelling zoals bedoeld in artikel 11 van de voorschriften.

- h. Verzoek rekening te houden met geplande uitbreiding van het paviljoen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsvlak is hierop aangepast.

- i. Men wil bouwmogelijkheden tussen de steigeroplopen van 30 x 8 meter ten behoeve van een kantoor/sanitair/berging.

Reactie gemeente:

De vrijstellingsregeling in artikel 11 onder 6 is bedoeld voor dergelijke voorzieningen. Echter om te grote gebouwen te voorkomen, zijn deze gebouwtjes (maximaal 4) gebonden aan een maximaal 55 m³ en een goothoogte van maximaal 3 meter.

- j. Men merkt op dat de bestemming "verkeersdoeleinden" ook ruimte zou moeten bieden voor jachthaven- en jachtserviceactiviteiten. Men merkt ook op dat de maximale hoogte voor andere-bouwwerken lager is dan de hoogte van de reeds aanwezige kraantop.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming verkeersdoeleinden worden de genoemde activiteiten niet per definitie uitgesloten. De maximale bouwhoogte is aangepast ten behoeve van een botenkraan.

- k. De Marina verzoekt de zinsnede "voor bezoekende drijvende bedrijfsvaartuigen en drijvende sanitaire voorzieningen" te handhaven.

Reactie gemeente:

De voorschriften zullen op dit punt niet worden gewijzigd.

Kopersvereniging Schokkerhaven (bij brief van 31 januari 2005 heeft de kopersvereniging het verslag van hun bestuursvergadering van 30 december 2004 toegezonden als inspraakreactie)

- a. Men maakt opmerkingen over onduidelijke kleuren en over onbestemde restruimtes.

Reactie gemeente:

De kleuren op de plankaart zijn conform het gemeentelijke handboek. De weergave op de geprinte kaart is sterk afhankelijk van de gebruikte printer/plotter. De bestemming "woondoeleinden" heeft een gele kleur, waarbij het bouwvlak een donkerdere tint heeft dan het bestemmingsvlak. In dit bestemmingsplan bestrijkt het bouwvlak het overgrote deel van het bestemmingsvlak en doordat de kleur van het bouwvlak erg donker is uitgevallen is de verwarring begrijpelijk.

- b. Men verzoekt de grens van het bebouwingsvlak achter Schokkerhaven 6 t/m 9 recht te trekken of te laten verspringen en de grens van het bebouwingsvlak voor Schokkerhaven 9, 34 en 35 eveneens recht te trekken (in plaats van een schuine lijn).

Reactie gemeente:

De grens van het bebouwingsvlak achter Schokkerhaven 6 en 9 zal recht worden getrokken. Datzelfde geldt voor de grens van het bebouwingsvlak vóór Schokkerhaven 9. De grens van het bebouwingsvlak vóór Schokkerhaven 34 en 35 wordt niet aangepast. Hier buigt de grens af met de weg mee. (Zie ook de reactie op de inspraakreactie van de heer Timmerman.)

- c. Men vraagt zich af waarom de havendam achter Schokkerhaven 34 t/m 54 is bestemd als groenvoorziening en niet als tuin. Tevens vraagt men zich af waarom de dijk aan de binnenzijde van de havendam niet als waterstaatsdoeleinden is bestemd..

Reactie gemeente:

De gronden achter de woningen Schokkerhaven 34 t/m 54 krijgen tot de kruin van de havendam de bestemming "tuin". Dit ook in verband met de bebouwing (met name balkons) die tot in die lijn gebouwd is. In verband met de functie van de havendam als primaire waterkering is het niet gewenst de bouw mogelijkheden nog verder op te rekken. Deze strook achter de woning is in het 'oude' plan namelijk ook bestemd als "groenvoorzieningen". De bestemming "groenvoorzieningen" is niet per definitie gelijk aan de 'openbare groenvoorzieningen'.

De binnenzijde van de havendam zal de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" krijgen.

- d. De vereniging merkt op dat een aantal leden problemen heeft met het toekennen van de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden".

Reactie gemeente:

De gemeente is zich hiervan bewust, echter aangezien Schokkerhaven in zijn geheel is meegenomen in de dijkverzwaring in het gebied en daarbij is aangemerkt als primaire waterkering is het onontkoombaar om aan het gebied de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" toe te kennen. Hierbij is het bevoegde waterstaatsgezag als enige in staat om een goede beoordeling te maken van de betrokken waterstaatsbelangen, vandaar dat het bouwen is gekoppeld aan een vrijstelling, waarbij het waterstaatsgezag vooraf gehoord moet worden.

- e. Men merkt op dat de aan-, uitbouwen en bijgebouwen gebruikt moeten kunnen als slaapkamer voor iemand uit het huishouden. Ook moet het mogelijk zijn een deel van de woning te gebruiken voor een kantoor aan huis.

Reactie gemeente:

De regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen is zodanig opgesteld dat het mogelijk is een aan-, uitbouw of aangebouwd bijgebouw te benutten voor bijvoorbeeld een slaapkamer. Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt namelijk dat er sprake moet zijn van architectonische ondergeschiktheid en niet (meer) van functionele ondergeschiktheid. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze niet mogelijk worden aangewend voor directe bewoning.

De beleidsnotitie "Werken in de woonomgeving" zal worden verwerkt in het bestemmingsplan, waardoor een kantoor aan huis mogelijk wordt gemaakt door middel van een vrijstelling.

- f. Men verzoekt om de buitenruimten op de verdieping, zoals terrassen, balkons, oplopen en trappen, buiten beschouwing te laten bij de maximale oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Reactie gemeente:

De balkons worden niet meegerekend met de maximale oppervlakte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen. De regeling is hierop aangepast. Wel gelden voor de balkons bepaalde maten.

- g. Men vraagt waarom er met vrijstelling vier gebouwen mogelijk zijn in plaats van twee.

Reactie gemeente:

Deze vrijstelling is onder meer bedoeld voor bijvoorbeeld een kiosk of een sanitairgebouw. Om in de toekomst ook nog mogelijkheden te houden is gekozen voor maximaal vier gebouwtjes, met een inhoud van maximaal 55 m³.

- h. Men verzoekt om in de verzendlijst van het vooroverleg de naam 'Bewonersvereniging' te veranderen in 'Kopersvereniging'

Reactie gemeente:

Dit is gewijzigd.

- i. Men vindt de regeling voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen in relatie tot de voorgevel van de woning onduidelijk. Verder verzoekt men om in het hele plangebied de bouw van carports mogelijk te maken, aansluitend aan de garage, tot 3 meter voor de voorgevel.

Reactie gemeente:

Er is een regeling opgenomen voor het bouwen van carports in directe aansluiting met een garage met een oppervlakte van maximaal 30 m². De oppervlakte van de carport telt niet mee in de berekening voor de maximale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

- j. Namens de bewoners van de C-woningen wordt gevraagd naar de mogelijkheden om aan de voorzijde bebouwing toe te staan.

Reactie gemeente:

Het 'oude' plan biedt in principe de mogelijkheid om aan de wegzijde te bouwen tot aan de weg. Er is ter plaatse van de genoemde woningen al sprake van een verdichte situatie. Verdere verdichting is niet gewenst. Desalniettemin is gezocht naar een regeling, waarbij verdere verdichting wordt beperkt, maar waarbij ook nog enigszins bouwmogelijkheden op de genoemde percelen overblijven. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen aan de voorzijde zijn niet mogelijk. Er is voor gekozen om de aan de wegzijde gelegen rooilijn op 4 meter van de weg te leggen. Verder wordt de mogelijkheid geboden om, onder voorwaarden, carports te bouwen buiten het bouwvlak, in de bestemming "tuin". De gemeente denkt hiermee een goede balans te hebben gevonden tussen het voorkomen van ongewenste verdichting in het woonstraatje enerzijds en het bieden van enige bouwmogelijkheden op de percelen Schokkerhaven 27 t/m 31.

- k. Men verzoekt één zijde van het perceel vrij te houden van bebouwing, in tegenstelling tot de regeling in het voorontwerp, waarbij aan twee zijden van de woning gebouwd kon worden. Verder verzoekt men in deze strook wel bijgebouwtjes tot een hoogte van 2,5 meter toe te staan.

Reactie gemeente:

De wens om het vrijstaande karakter van de woningen te handhaven wordt gedeeld door de gemeente. De voorschriften zijn aangepast, zodat het slechts aan één zijde van de woning mogelijk is aan-, uitbouwen en bijgebouwen te realiseren. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in het soort bijgebouwen. Aan de 'vrije zijde' zijn derhalve alleen vergunningsvrije gebouwen mogelijk.

- l. Men verzoekt de maximering van bijgebouwen, maximaal 50 procent van de oppervlakte van het achtererf exclusief hoofdgebouw en totaal maximaal 70 m², te laten vervallen.

Reactie gemeente:

Door één zijde van het perceel vrij te houden van bebouwing (zie reactie bij 'k') is de '50%-bepaling' niet meer van belang. Deze moet namelijk voorkomen dat kleine achtererven volgebouwd kunnen worden. Door één zijde vrij te houden van bebouwing is dat per definitie al het geval. De gemeente wenst echter vast te houden aan de maximale oppervlakte van 70 m² (exclusief de carports voor de garages en de balkons).

- m. Men verzoekt om binnen de bestemming "tuin" de maximale bouwhoogte van 2 meter te verhogen naar 2,5 meter ten behoeve van schuurtjes.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming "tuin" mogen in beginsel uitsluitend andere-bouwwerken worden gebouwd. Een schuurtje is geen ander-bouwwerk, maar een gebouw. Derhalve kan binnen deze bestemming per definitie geen schuurtje worden gebouwd. De bestemming "tuin" wordt toegekend aan gronden die bij een woning horen, maar waarbij uitsluitend het bouwen van andere-bouwwerken tot maximaal 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevel is toegestaan (en in principe geen aan-, uitbouwen en bijgebouwen). Wel kent deze bestemming een vrijstelling voor carports en balkons.

- n. De bewoners verzoeken de zinsnede 'voor bezoekende zeilende bedrijfsvaartuigen en drijvende voorzieningen' te schrappen uit de doeleindenomschrijving van de bestemming "jachthaven" teneinde het karakter van de huidige haven te behouden.

Reactie gemeente:

Deze zinsnede zal in de omschrijving gehandhaafd blijven. Deze omschrijving is vergelijkbaar met de regeling in het 'oude' plan. (Zie ook punt 'k' uit de vooroverlegreactie van de Marina Schokkerhaven.)

- o. De vereniging wenst aanpassing van de omschrijving bij de bouwvoorschriften van de bestemming "waterstaatsdoeleinden".

Reactie gemeente:

De voorschriften blijven op dit punt ongewijzigd. In de omschrijving staat wat bij recht kan worden gebouwd binnen de bestemming "waterstaatsdoeleinden". Voor alle overige bouwactiviteiten geldt een vrijstelling, zoals omschreven in lid C van het betreffende voorschrift.

Bijlage **Verslag inspraakbijeenkomst**

Verslag inspraakbijeenkomst

Verslag van de inspraakbijeenkomst op 3 februari 2005 om 19.30 uur in kamer 62 van het gemeentehuis te Emmeloord.

Aanwezig: wethouder B. Ritsema (voorzitter), M. Arnoldy, P. Mulder en M. Duiven namens de gemeente;
circa 25 belangstellenden

Onderwerp: inspraakbijeenkomst voorontwerp-bestemmingsplan "Schokkerhaven".

Rapporteur : M. Duiven.

Datum : 4 februari 2005

Kopieën aan:

De heer C. Mak, Schokkerhaven 46, de heer G. Wichers, Schokkerhaven 43, de heer W. van der Herberg, Schokkerhaven 7, mevrouw G.A. van Kralingen-Kroese, Schokkerhaven 20, de heer F.L. Engelchor, Schokkerhaven 10, de heer E. van Asselt, Schokkerhaven 52, de heer R. Koch, Schokkerhaven 22, de heer J. Wondergem, Schokkerhaven 25, de heer A. van Staij, Schokkerhaven 24, de heer de Bruin, Schokkerhaven 42, de heer H.J. Wervenbos, Schokkerhaven 27, de heer J. Giethoorn, Schokkerhaven 9, de heer F. Prins, Schokkerhaven 39, de heer Ploeger, Schokkerhaven 5, mevrouw W. Meijering, Schokkerhaven 5 8308 PX Nagele

Wethouder Ritsema opent de inspraakbijeenkomst en heet de aanwezigen welkom.

De heer Arnoldy geeft aan de hand van de plankaart een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan. Er is voor gekozen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden, maar tegelijkertijd ook mogelijkheden aan de bewoners te blijven bieden. De gemeente heeft verder geprobeerd een middenweg te vinden in de verschillende belangen die er binnen het plangebied spelen tussen onder andere het waterschap en de bewoners en de bewoners onderling. Het plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar diverse instanties. Op dit moment hebben wij nog slechts een reactie van de kopersvereniging en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek ontvangen. Door de heer Arnoldy wordt ingegaan op een viertal aspecten, te weten: balkons, carports, de 50% bepaling en de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden.

Bij de A- en de C-woningen zijn de balkons op dit moment gesitueerd boven de bestemming "groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn eigenlijk geen balkons mogelijk. De insteek is om deze balkons positief te bestemmen, door tot iets voorbij de kruin van de dijk een tuinbestemming toe te kennen en daarop een aanduiding op te nemen voor balkons.

Ook bij de C-woningen zijn aan de achterzijde balkons gesitueerd. De insteek is om hier tot aan de waterlijn een bestemming "tuin" toe te kennen en een aanduiding op te nemen voor de balkons.

Bij de A- en B-woningen zijn in de loop der tijd de nodige carports gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen. Er wordt overwogen om carports toe te staan vóór reeds bestaande garages, gekoppeld aan beeldkwaliteitseisen. Op basis van het voorontwerp zijn alleen bijgebouwen tot 3 meter achter de voorgevel mogelijk.

Het aantal m² dat aan aan-, uit- en bijgebouwen is toegestaan bij woningen bedraagt 70 m². De carports tellen niet mee in bepaling van deze 70 m². Er wordt overwogen om een afzonderlijke regeling op te nemen voor carports.

Bij de C-woningen zijn carports aan de voorzijde van de woning toegestaan tot aan de erfgrens. Deze percelen hebben aan de achterzijde weinig mogelijkheden, daarom zijn carports hier tot dicht aan de weg toegestaan echter wel van een lichte constructie.

De openheid van het gebied moet gewaarborgd blijven. Het is dan ook gewenst om een afstand tussen woningen te behouden. Er is nu geregeld dat hoofdgebouwen op 3 meter van de erfgrens en bijgebouwen tot in de erfgrens mogen. Overwogen wordt het perceel aan één zijde van de woning vrij te houden van bebouwing.

Het zuidelijke deel van het woongebied heeft een primaire waterkeringsfunctie gekregen, waardoor de A-woningen binnen de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" komen te vallen. De B en de C woningen vielen al van het begin af aan onder deze dubbelbestemming. Dit heeft in het verleden niet tot problemen c.q. belemmeringen geleid. De verwachting is dat dit ook niet het geval zal zijn met deze gewijzigde bestemming.

De heer Mulder geeft uitleg over de procedure van het bestemmingsplan. In het kader van de inspraak is er nog de mogelijkheid om te reageren tot en met 17 februari 2005. Eventueel zal het plan dan op bepaalde punten aangepast worden. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in april 2005 ter inzage worden gelegd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend zal het plan naar verwachting in juni 2005 door de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld. Als er geen bezwaren binnenkomen zou het bestemmingsplan voor het einde van het jaar 2005 onherroepelijk kunnen zijn.

Wethouder Ritsema geeft de aanwezigen de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Timmerman geeft aan de rooilijn bij Schokkerhaven 34 zorgt voor een ernstige beperking in de uitbreidingsmogelijkheden.

De heer Arnoldy geeft aan dat aan de westzijde van de woning nog de mogelijkheid is een aanbouw, uit- of bijgebouw te realiseren. Het uitbreiden van de woning met twee bouwlagen behoort niet tot de mogelijkheden.

De heer Wondergem is eigenaar van een C-woning. Een deel van zijn bouwkaavel is nu bestemd tot verkeersdoeleinden. Hij vraagt zich af hoe het nu zit met zijn bouw mogelijkheden.

De heer Arnoldy geeft aan de aan-, uit- en bijgebouwen aan één zijde van de woning mogelijk zijn. Verder behoort een carport van een lichte constructie tot de mogelijkheden. De bouw van een dichte garage behoort niet tot de mogelijkheden. Dit in verband met de openheid van het gebied die gegarandeerd dient te worden.

De heer Wichers is eigenaar van de meeste oostelijke A-woning. Hij geeft aan vrijwel geen bouw mogelijkheden meer te hebben aan de oostelijke kant.

De heer Arnoldy bevestigt dat aan de voorzijde van de woning geen aanbouw is toegestaan.

De heer Mak vraagt of het tot de mogelijkheden behoort aan de kant waar aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan om daarop een extra verdieping en een kap te plaatsen.

De heer Arnoldy geeft aan, dat dat niet mogelijk is. Deze ruimte kan alleen (en ook nog eens drie meter achter de voorgevel) worden bebouwd met aan- en bijgebouwen.

De heer Van der Herberg vraagt of de balkons ook worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte.

De heer Arnoldy geeft aan dat er een afzonderlijke regeling wordt opgesteld voor zowel de balkons als de carports, waarbij de huidige situatie als uitgangspunt gehanteerd wordt.

De heer Kusters vraagt of het mogelijk is om voor het bouwen door de voorgevelrooilijn een uitzondering te maken.

De heer Mulder geeft aan dat overwogen wordt voor carports een uitzondering te maken. Verder zullen de bouw blokken nagenoeg gehandhaafd blijven in het ontwerp.

De heer Kusters geeft aan dat er aan de voorzijde niet mag worden aangebouwd, maar dat er ook sprake is van een vooraangezicht vanuit de haven.

De heer Arnoldy bevestigt dat er twee zijden zijn die als voorzijde kunnen functioneren. Vanaf de haven gezien vallen de aanbouwen redelijk weg achter de dijk. Daarnaast dient er een redelijk evenwicht te zijn tussen handhaving van de kwaliteit en het niet op slot zetten van alle bouw mogelijkheden in het gebied.

De heer Kusters vraagt zich af er geen sprake is van een onredelijke verdeling van de mogelijkheden. Een serre behoort niet tot de mogelijkheden, maar de realisatie van twee bouwlagen ten behoeve van de uitbreiding van de woning wel.

De heer Arnoldy geeft aan dat er zeer zeker nagedacht is over de begrenzing van de woningen. Er is gezocht naar een redelijke middenweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een platte aanbouw aan de voorzijde als zeer storend ervaren.

De heer Van Asselt heeft een vraag over de waterstaatkundige bestemming van de dijk. Er zijn terrassen over de dijk gebouwd. Is de mogelijkheid ook aanwezig om over de terrassen heen te bouwen?

De heer Arnoldy acht dit niet haalbaar gezien de eisen van de waterbeheerder.

De heer Van Asselt vraagt of het mogelijk is om medewerking aan een waterstaatkundige bestemming te weigeren.

De heer Mulder geeft aan dat het bestemmingsplan slechts een lichte vorm van bescherming biedt. Het waterschap heeft ook haar eigen wet- en regelgeving.

De heer Giethoorn verzoekt om voorbeelden te geven van hetgeen valt onder de 70 m² regeling.

De heer Mulder legt uit dat er een onderscheid is tussen hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen. De mogelijkheid is aanwezig om tot 70 m² aan-, uit- en bijgebouwen op te richten. Bij deze bepaling telt de bestaande garage mee. Een probleem hierbij is wel hetgeen wat vroeger vergunningsvrij was en nu niet meer en andersom.

De heer Giethoorn geeft aan de kromme lijn achter de woningen met huisnummer 6 tot en met 9 vreemd te vinden.

De heer Arnoldy geeft aan dat aan de achterzijde de mogelijkheid tot het oprichten van aan-, uit- en bijgebouwen mogelijk is. Gekeken zal worden of de rooilijn bij de woning met huisnummer 9 aangepast wordt, zodat m.n. aan de voorzijde een voor het perceel logischer verloop van de rooilijn ontstaat.

De heer Giethoorn vraagt naar de reden van het inspringen van de lijn.

De heer Arnoldy geeft aan dat er voor alle percelen zo veel mogelijk een gelijke maat voor de diepte van het bebouwingsoppervlak is aangehouden.

De heer Wondergem geeft aan dat het onduidelijk is wat de voorzijde en de achterzijde van de woning is en wat zijn bouwmogelijkheden zijn.

De heer Arnoldy geeft aan dat de voorzijde aan de straatzijde is gelegen en dat een uitbreiding aan de voorzijde ten behoeve van een garage niet tot de mogelijkheden behoort.

De heer Engelchor vraagt of hij indien hij een bijgebouw wil oprichten moet wachten tot circa december 2005.

De heer Mulder geeft aan dat er nu nog geen sprake is van een aanhoudingsplicht en dat er op dit moment dus nog getoetst wordt aan het oude bestemmingsplan. Vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp worden bouwplannen die in strijd zijn met het nieuwe plan aangehouden.

De heer Wervenbos geeft aan dat er qua type garage en carports grote verschillen waarneembaar zijn. Bij de C-woningen is de bouw van een garage niet meer mogelijk. De bouw van een carport van lichte constructie wel, maar hoe wordt bepaald wat een lichte constructie is?

De heer Arnoldy geeft aan dat in de voorschriften van een bestemmingsplan nauwelijks te regelen is wat een lichte of een zware constructie is. In de toelichting zal een omschrijving gegeven worden wat gewenst is en dit zal uitgangspunt zijn voor welstandsbeoordeling. Indien bewoners een gezamenlijk plan laten ontwerpen, kan dit de mogelijkheden vergroten en een betere garantie geven voor kwaliteit.

De heer Giethoorn vraagt of de realisatie van een zwembad of vijver mogelijk is binnen de bestemming tuin.

De heer Mulder geeft aan dat wanneer er een bouwvergunning nodig is getoetst zal worden aan het bestemmingsplan.

De heer Mak vraagt of het verplicht is om bij de A-woning de aan de Ketelmeerzijde gelegen gronden in te richten als tuin.

De heer Arnoldy geeft aan dat het gebied niet anders dan de huidige situatie ingericht hoeft te worden.

De heer Wervenbos geeft aan een beperking aan de havenzijde van zijn C-woning te ondervinden.

De heer Arnoldy geeft aan dat binnen het gebied met de bestemming tuin een aanduiding zal worden opgenomen waarbinnen balkons zijn toegestaan.

De heer Wervenbos vraagt of botenhuizen zijn toegestaan en er mogelijkheden zijn tot het slaan van damwand en het dempen van gronden.

De heer Mulder geeft aan dat deze activiteiten niet mogelijk zijn binnen het oude bestemmingsplan en ook niet mogelijk worden gemaakt binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Als er verder geen vragen en opmerkingen meer zijn sluit wethouder Ritsema de bijeenkomst en bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid.

B. VOORSCHRIFTEN

Behorende bij het bestemmingsplan voor gronden gelegen in en aan het Ketelmeer en ten zuiden van de Ramsweg.

Bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004"

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities

Artikel 1. Begripsbepalingen	1
Artikel 2. Wijze van meten	4

Paragraaf II. Bestemmingen

Artikel 3. Woondoeleinden	5
Artikel 4. Tuin	8
Artikel 5. Gemengde doeleinden.....	9
Artikel 6. Jachthaven	10
Artikel 7. Water	11
Artikel 8. Groenvoorzieningen	12
Artikel 9. Verkeersdoeleinden	13
Artikel 10. Waterkering (dubbelbestemming).....	14

Paragraaf III. Algemene bepalingen

Artikel 11. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden	15
Artikel 12. Dubbeltelbepaling	16
Artikel 13. Gebruiksbeepaling	17
Artikel 14. Overgangsbepalingen.....	18
Artikel 15. Strafbepaling	19
Artikel 16. Titel	20

Bijlage bij de voorschriften

Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis	21
---	----

Paragraaf I.

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "**Schokkerhaven 2004**" van de gemeente Noordoostpolder;
- b. de kaart: de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek. II-9-1-7.01-B);
- c. aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- d. aan huis verbonden bedrijf de in de binnen de woonfunctie van dit plan genoemde bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of nabij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. aan huis verbonden beroep de uitoefening van een boerp (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- f. ander-bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. ander-werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- h. balkon een aan alle zijden open uitbouw met balustrade direct aangrenzend aan de eerste verdieping van het hoofdgebouw, trappen en oplopen daaronder begrepen;

- | | |
|---------------------|--|
| i. bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| j. bebouwingsgrens: | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangewezen lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| k. bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| l. bijgebouw: | een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald; |
| m. bouwperceel: | een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; |
| n. 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; |
| o. carport | een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk en bestaande uit een slechts van boven afgedekte ruimte, dat maximaal drie wanden heeft; |
| p. detailhandel: | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af-)leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; |
| q. gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| r. onderkomens: | voor verblijf geschikte, al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten; |

- s. perceelgrens: een grens van een bouwperceel;
- t. seksinrichting/prostitutiebedrijf: 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;
- u. uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- v. woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. breedte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven beganegrondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein;
- e. hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken (tenzij in de voorschriften anders is bepaald):
van het hoogste punt der gebouwen (ondergeschikte bouwwerken, zoals schoorstenen, ventilatiekappen, lichtkoepels en antennes hieronder niet begrepen) en/of andere-bouwwerken tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein.

Paragraaf II.

Bestemmingen

Artikel 3. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor woonhuizen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

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

1. voor **hoofdgebouwen** i.c. woonhuizen de volgende bepalingen gelden:
 - a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw dient vrijstaand te worden gebouwd;
 - c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan **6 m**;
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan **3 m**;
 - e. de hoogte mag niet meer bedragen dan **7 m**;
 - f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan **5 m**;
 - g. de dakhelling mag niet minder dan **20°** en niet meer bedragen dan **30°**.
2. voor **aanbouwen, uitbouwen** en **bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet minder dan **3 m** tot achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder 2 sub a** mag een carport worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan **30 m²**, indien deze voor en direct aansluitend op een garage wordt gebouwd;
 - c. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan **3 m** bedragen;
 - d. in afwijking van het bepaalde **onder 2 sub a en c** mogen balkons worden gebouwd met een totale oppervlakte van niet meer dan **55 m²**, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan **2,5 m** mag bedragen en dat tot niet meer dan **4,5 m** voor de voorgevel mag worden gebouwd;
 - e. in afwijking van het bepaalde **onder 2 sub c** geldt dat, indien de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder bedraagt dan **3 m**, de zijdelingse afstand niet minder mag bedragen dan **1 m**, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd, met dien verstande dat dit slechts geldt voor één zijde van het bouwperceel;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan **70 m²**, daaronder niet begrepen de **onder 2 sub b** bedoelde carports en de **onder 2 sub d** bedoelde balkons;
 - g. de hoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan **3 m** bedragen met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste **0,25 m** boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - h. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan **3 m** bedragen;
 - i. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan **5 m** bedragen;
3. voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan **2 m** mag bedragen;

C. Gebruiksbeplanning

- 1. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze niet mogen worden aangewend voor doeleinden van directe bewoning in casu als woning.
- 2. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste **30%** van de oppervlakte van het woonhuis en ten hoogste **60%** van de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel nimmer meer bedraagt dan **75 m²**;
 - b. de uitstraling als woning intact blijft;
 - c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - e. geen detailhandel is toegestaan.

D. Vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid A** voor het gebruik van woonhuizen en/of aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste **30%** van de oppervlakte van het woonhuis en ten hoogste **60%** van de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel nimmer meer bedraagt dan **75 m²**;
 - b. de uitstraling van de woning intact blijft;
 - c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - e. geen detailhandel is toegestaan;
 - f. het bedrijf uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - g. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen **"lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis"**¹, dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

¹ Deze lijst maakt als bijlage deel uit van de voorschriften.

Artikel 4. Tuin

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**tuin**" aangegeven gronden zijn, met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot "**tuin**" bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
 - a. **1 m** indien de andere-bouwwerken voor de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b. **2 m** in overige gevallen.

C. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B** voor het bouwen binnen de bestemming "**tuin**" van:

1. een carport, zoals bedoeld in **artikel 4 lid B onder 2 sub b**, met inachtneming van **artikel 3 lid B onder 2 sub b, c, e en g**.
2. balkons, zoals bedoeld in **artikel 3 lid B onder 2 sub 2**, met inachtneming van **artikel 3 lid B onder 2 sub d, e en g**.

Artikel 5. Gemengde doeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**gemengde doeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca, met uitzondering van dancings en discotheken, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

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

1. voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:
 - a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de goothoogte mag maximaal **6 m** bedragen;
 - c. de hoogte mag maximaal **13 m** bedragen.
2. voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
 - a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de hoogte niet meer dan **1 m** bedragen;
 - b. in overige gevallen mag de hoogte niet meer dan **2,50 m** bedragen.

Artikel 6. Jachthaven

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**jachthaven**" aangewezen gronden zijn bestemd voor een haven voor maximaal 250 pleziervaartuigen, voor maximaal 2 vissersvaartuigen met toebehoren, voor bezoekende zeilende bedrijfsvaartuigen en drijvende sanitaire voorzieningen, met daarbij behorende andere-bouwwerken, waaronder aanlegsteigers, kademuren, beschoeiingen, en botenhellingen alsmede voetpaden.

B. Bouwvoorschriften

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

- a. de hoogte niet meer dan **3 m** mag bedragen;
- b. in afwijking van **lid B sub a** de hoogte van lichtmasten **6 m** mag bedragen.

Artikel 7. Water

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor **"water"** aangewezen gronden zijn , met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en strand; met daarbij behorende andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, steigers en hekwerken, met dien verstande dat indien en voor zover gronden zijn aangeduid met **"opslag boten toegestaan"** boten mogen worden opgeslagen tot een oppervlakte van maximaal **250 m²**.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot **"water"** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan **3 m** mag bedragen.

Artikel 8. Groenvoorzieningen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende andere-bouwwerken en verhardingen, met dien verstande dat:

- a. indien en voor zover gronden zijn aangeduid met "**opslag boten toegestaan**" boten mogen worden opgeslagen tot een oppervlakte van maximaal **250 m²**;
- b. direct grenzend aan de bestemming "**gemengde doeleinden**" een terras van maximaal **65 m²** is toegestaan.

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 niet meer dan **3,5 m** mag bedragen.

Artikel 9. Verkeersdoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van **artikel 10**, bestemd voor wegen, straten, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen, met daarbij behorende andere-bouwwerken, water en groenvoorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeersdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van andere-bouwwerken niet meer dan **8,50 m** mag bedragen, met uitzondering van één botenkraan, waarvan de hoogte niet meer dan **12 m** mag bedragen.

Artikel 10. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**waterstaatsdoeleinden**" (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding; met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**waterstaatsdoeleinden**" (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van waterstaatkundige doeleinden, met dien verstande dat de hoogte van andere-bouwwerken ten hoogste **2,5 m** mag bedragen.

C. Vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **artikel 10 lid B** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming;
2. De in **artikel 10 lid C onder 1** genoemde vrijstelling wordt slechts verleend:
 - a. indien de waterstaatskundige belangen zich daartegen niet verzetten;
 - b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord;

Paragraaf III.

Algemene bepalingen

Artikel 11. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onverminderd het gestelde in **artikel 10**, 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, met dien verstande dat de op de kaart aangewezen 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 mogen bedragen dan **10 %** van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangewezen of daarvan te herleiden maten; deze vrijstelling geldt niet voor aan-, uit- en bijgebouwen;
3. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
4. ten aanzien van het bepaalde omtrent de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van (hoofd-)gebouwen en toestaan dat luifels en dakoverstekken dicht op de zijdelingse perceelgrens kunnen worden gebouwd, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan **2 m** zal bedragen;
5. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van erkers, mits de diepte van de erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan **1 m**;
6. ten aanzien van in totaal maximaal **3** gebouwen ten behoeve van activiteiten, die ten dienste staan van het strand- en havengebruik, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud van de afzonderlijke gebouwen niet meer bedraagt dan **55 m³**;
 - b. de hoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan **3 m**;
7. ten aanzien van één gebouw ten behoeve van activiteiten, die ten dienste staan van het strand- en havengebruik, met dien verstande dat:
 - a. het gebouw volledig is gesitueerd binnen de aanduiding "**gebied vrijstellingsbevoegdheid**";
 - b. de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 - c. de hoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan **4 m**.

Artikel 12. 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 13. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten 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 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 2. het gebruik of laten gebruiken van gronden als staanplaats voor onderkomens;
 - 3. het gebruik of laten gebruiken van gronden als opslag- stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten.
- C. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **lid A** en van **artikel 14 lid B onder 3** indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14. Overgangsbepalingen

A. Bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, een en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Het bepaalde in **artikel 14 lid A onder 1** geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Gebruik

1. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen daarvan, mag worden gehandhaafd.
2. Het bepaalde in **artikel 14 lid A onder 1** geldt niet voor het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
3. 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.

Artikel 15. Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in **artikel 13 lid A** en van **artikel 14 lid B onder 3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "SCHOKKERHAVEN 2004"

oktober 2004,
gewijzigd:
juni 2005
november 2005

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 22 december 2005

, Voorzitter

, Griffier

Bijlage bij de voorschriften

Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

(gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering, uitgave 1999 van de VNG")

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN					INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM		
		GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			B	D	L
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2223	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
362	Vervaardigen van sieraden e.d.	10	10	10			10	1	1	10	1			
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
633	Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
65, 66, 67	Verzekeringsbedrijven (kantoor aan huis)	0	0	10			0	1	1	10	1			
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1			D
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10	C		0	1	1	10	1			D
verklaring	C : continu Z : zonering D : divers B : bodemverontreiniging L : luchtverontreiniging													



noordoostpolder

No. 21064-3

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2010,
no. 21064-1;

B E S L U I T:

1. De zienswijze van de heer en mevrouw Den Hertog gedeeltelijk gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming' gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 27 januari 2011.

De griffier,

de voorzitter,