

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED HERZIENING DE KEI KRAGGENBURG

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

maart 2009

B01033.171308

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Situering van het plangebied	3
2	Onderzoek	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Beleidskader	4
2.2.1	Vierde Nota Waterhuishouding	4
2.2.2	OmgevingsPlan Flevoland	4
2.2.3	Beleidsregels Watertoets Flevoland	6
2.2.4	Waterbeheersplan	6
2.3	Huidige en gewenste situatie	7
2.4	Milieuaspecten	7
2.5	Luchtkwaliteit	10
2.6	Waterparagraaf	11
2.7	Natuur en landschap	12
2.8	Archeologie	12
3	Het plan	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Planologische afweging	13
3.3	Planopzet	14
3.4	Uitvoerbaarheid	14
4	Inspraak en overleg	16
4.1	Inspraak	16
4.2	Overleg	16
Bijlage 1	Afsluiting watertoets	17
Bijlage 2	Notitie inspraak en overleg	18
Bijlage 3	Conclusie bodemonderzoek	19
Bijlage 4	Conclusie archeologisch onderzoek	20

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Door Recracer uit Putten is een verzoek ingediend om de bestaande camping de Kei in Kraggenburg uit te breiden in oostelijke en westelijke richting. Het gehele plangebied heeft al een verblijfsrecreatieve bestemming, maar deze bestemming laat de geplande ontwikkelingen niet toe. Camping de Kei bestaat momenteel uit toeristische en seizoensplaatsen en kleinschalige voorzieningen. Het uitbreidingsplan voorziet in de realisatie van 69 recreatiewoningen, 87 chalets en een veld voor toeristisch kamperen. De centrale voorzieningen worden uitgebreid met onder meer nieuwe sanitaire voorzieningen, een zwembad en een tennisbaan.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien. In de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch vastgelegd.

1.2

DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied herziening De Kei, Kraggenburg" bestaat uit de volgende stukken:

- § plankaart, schaal 1:2.000 (kaart nummer B01033.171308);
- § planregels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regelingen en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en beleidsmatige afwegingen zijn opgenomen.

1.3

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Camping de Kei ligt ten oosten van de kern Kraggenburg en de Paardentocht aan de Kraggenburgerweg. Ten noorden van het plangebied ligt het Voorsterbos. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

HOOFDSTUK

2

Onderzoek

2.1

ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleidskader, de huidige en gewenste situatie, de milieuaspecten, de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit, de waterparagraaf en de waarden van natuur, landschap en archeologie.

2.2

BELEIDSKADER

2.2.1

VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING

Het waterbeheer in Nederland is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van de watersysteembenadering en integraal waterbeheer. De Commissie Waterbeheer in de 21e eeuw beveelt een aanpak aan waarbij wordt uitgegaan van de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren".

2.2.2

OMGEVINGSPLAN FLEVOLAND*Ruimtelijke kwaliteit*

Het behouden en versterken van de fysieke omgeving vormt één van de vertrekpunten voor het omgevingsbeleid. Het verschaffen van voldoende ruimte, goed ingericht en goed ontsloten, voor maatschappelijke functies als wonen, werken, recreëren, voorzieningen, verkeer en vervoer is een belangrijke doelstelling in de ruimtelijke ordening. Het beleid is erop gericht de toekomstige ontwikkeling van Flevoland te sturen vanuit het behoud van de karakteristieke eigenheid van het gebied, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingspotenties.

Natuur en landschap

Het landschap van Flevoland heeft het karakter van een bewust vormgegeven gebied. Elke polder heeft wat betreft opbouw en functie een eigen gezicht. Bij het ontwerp is uitgegaan van een sterke scheiding van functies, hetgeen heeft geleid tot afzonderlijke functionele eenheden. Duidelijk te onderscheiden zijn enerzijds de grote open ruimten met een voornamelijk landbouwkundige functie en daarnaast grotere massa's met stedelijke functies of met natuur- en recreatiefuncties. Het geheel wordt doorsneden en verbonden door lijnvormige structuren; dijken, vaarten en wegen. In het beleid wordt het principe van scheiding van functies op hoofdlijnen gehandhaafd, wat niet wegneemt dat op lager schaalniveau verweving mogelijk en gewenst kan zijn.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zo goed mogelijk te worden ingepast, rekening houdend met de ecologische, esthetische en economische waarden van een gebied. Het landschap in de omgeving van het plangebied kan omschreven worden als een relatief verdicht landschap met een afwisseling van akkerbouw, veeteelt, tuin- en bosbouw.

De provincie heeft in het "Omgevingsplan" de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur weergegeven (PEHS). Bij deze basisbescherming wordt geen planologische bufferzone gehanteerd. Er wordt vanuit gegaan dat de gebieden zodanig begrensd en gezoned zijn, dat ingrepen in de directe nabijheid geen onomkeerbare effecten teweegbrengen. Wel zal, vooral bij de planning van nieuwe ontwikkelingen, geprobeerd worden de beschikbare ruimte zo in te richten dat wederzijdse overlast tot een minimum beperkt kan blijven. Vestiging van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen in de PEHS dient te worden voorkomen. Het plangebied is niet gelegen binnen de PEHS. Ten noorden van het plangebied ligt het PEHS-gebied "Voorsterbos".

Recreatie en toerisme

Uitgangspunt voor het beleid is dat recreatie en toerisme zullen groeien. Hierbij speelt het belang voor de inwoners van Flevoland en omgeving een rol, maar ook de regionaal economische betekenis van de met deze infrastructuur verbonden bedrijfsmatige activiteiten. Het beleid richt zich op het zoveel mogelijk benutten van ontwikkelingsmogelijkheden van de toeristisch-recreatieve infrastructuur zodanig dat verdere concentratie en differentiatie van grootschalige voorzieningen bereikt wordt. Ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie, intensieve dagrecreatie en watersport kunnen plaatsvinden in de op de "Omgevingsplankaart" aangegeven zwaartepunten voor recreatie en toerisme. Er is één bestaand zwaartepunt recreatie en toerisme in de Noordoostpolder. Deze is gelegen in het noorden van de Noordoostpolder, aan de rand van de Lemstergeul, ten zuiden van Lemmer. Er zijn op de "Omgevingsplankaart" vier locaties aangeduid als nieuw zwaartepunt; bij Schokkerhaven, nabij Kraggenburg, ten noordoosten van Emmeloord nabij de Casteleynsplas en aan de zuidkant van het Kuinderbos ten noordwesten van Luttelgeest. De als te ontwikkelen aangegeven bestaande en nieuwe zwaartepunten bieden ruimte aan de 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.

Ter bevordering van de samenhang zijn recreatiezones aangewezen. In de Noordoostpolder zijn drie recreatiezones aangegeven; in het noorden tussen Rutten en de Lemstergeul, in het zuiden van de Noordoostpolder nabij het Ketelmeer en het gebied tussen Emmeloord en Kuinre. Binnen recreatiezones wordt gestreefd naar grotere thematische samenhang, complementariteit en kwaliteitsverbetering van zwaartepunten, steunpunten en recreatieve verbindingzones. In de recreatieve verbindingzones zullen vooral dagrecreatieve voorzieningen kunnen worden ontwikkeld. Verblijfsrecreatie wordt echter niet uitgesloten, maar dan vooral kleinschalig.

Voor het behalen van de groei doelstelling van de werkgelegenheid speelt de sector recreatie en toerisme een belangrijke rol, temeer daar dit een sector is die een substantiële bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Flevoland heeft veel ontwikkelingsmogelijkheden, omdat het landelijk gebied nog de ruimte biedt die elders schaars is, maar ook als onderdeel van verstedelijkingsdynamiek. Het beleid is erop gericht om de werkgelegenheid in de sector recreatie en toerisme te vergroten. Daartoe krijgen ontwikkelingsmogelijkheden van de sector de ruimte om benut te worden en worden particuliere investeringen in de sector recreatie en toerisme bevorderd.

Water

Voor het beleid gericht op de waterhuishouding worden als algemene uitgangspunten en begrippen gehanteerd: de watersysteembenadering en het streven naar veerkrachtige watersystemen, de veiligheid en een basisfunctie voor de watersystemen.

De provincie streeft naar het ontwikkelen en instandhouden van een zodanige grondwatersituatie (zowel kwalitatief als kwantitatief) dat naast een duurzaam gebruik van grondwater, een duurzame ontwikkeling van natuur- en bosgebieden is gewaarborgd. Van grondwater dient zo effectief mogelijk gebruik gemaakt te worden, waarbij verspilling van grondwater wordt voorkomen. In paragraaf 2.6. wordt nader ingegaan op de watertoets.

Strategisch aandachtsgebied

De gebiedsgerichte aanpak van het strategisch aandachtsgebied Oostrand Noordoostpolder is gericht op de simultane ontwikkeling van natuur, recreatie en agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouw. Het gebied heeft bijzondere waarden die bescherming nodig hebben: bodem en natuur, archeologie en cultuurhistorie, rust en ruimte. De waterhuishouding speelt een belangrijke rol in de afstemming van de te beschermen en te ontwikkelen functies. In dit gebied zijn goede potenties aanwezig voor de ontwikkeling van specifieke land- en waternatuurwaarden in harmonie met agrarische functies.

2.2.3

BELEIDSREGELS WATERTOETS FLEVOLAND

In het document zijn de provinciale richtlijnen ten behoeve van de watertoets opgenomen die moeten voorkomen dat de waterhuishouding als gevolg van ruimtelijke veranderingen negatieve effecten ondervindt. Hiervoor worden de drie strategieën "vasthouden-bergen-afvoeren" en "voorkomen-scheiden-schoonmaken" toegepast.

Bij de inpassing van ruimtelijke initiatieven dient afwenteling van waterhuishoudkundige problemen in ruimtelijk, bestuurlijk en financieel opzicht voorkomen te worden. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen toch een negatieve invloed hebben op het watersysteem dan dient dit te worden gecompenseerd.

2.2.4

WATERBEHEERSPLAN

Het waterschap Zuiderzeeland heeft haar beleid vertaald in het Waterbeheersplan. Het beleid van het waterschap sluit aan op het Rijksbeleid. In het waterbeheer is het bereiken van een goede waterkwaliteit een belangrijke doelstelling. Hiervoor is het noodzakelijk om over voldoende water te beschikken voor de doorspoeling. De waterkwaliteit wordt bepaald door duurzaam waterbeheer en inrichting. Hierbij zijn belevingswaarden, het verbeteren van ecologische potenties, recreatiemogelijkheden en eenvoudig beheer en beleid leidende thema's. Bij nieuw stedelijk gebied nemen de piekafvoeren niet toe ten opzichte van de situatie voor functiewijziging, en er wordt voldoende open water gerealiseerd voor waterberging.

Het beleid is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen.

Hierbij wordt de volgende drietrapsstrategie toegepast:

stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer;

stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater;

stap 3: vertraagt afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

2.3

HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

Camping de Kei bestaat nu uit toeristische standplaatsen en een aantal kleinschalige voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, een sport- en speelveld en kleinschalige horeca. Het tot kampeerterrein bestemde gebied is nu slechts voor een deel in gebruik als kampeerterrein. De eigenaar wil tot een andere invulling van het terrein komen. De nieuwe invulling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan, waar alleen kampeermiddelen en geen recreatiewoningen zijn toegestaan.

Het uitbreidingsplan heeft betrekking op gronden ten oosten en westen van de bestaande camping. Deze gronden zijn al wel voor een verblijfsrecreatief bedrijf bestemd, maar de geplande ontwikkelingen passen niet in de planvoorschriften. Aan de westzijde staan 69 recreatiewoningen gepland, aan de oostzijde wordt de camping aangevuld met 87 chalets. De bestaande centrale voorzieningen worden aangevuld met onder andere een tennisbaan en een zwembad. Rondom het terrein wordt een afschermende bosstrook van 10 meter breed aangelegd.

2.4

MILIEUASPECTEN*Afstand tot woningen en andere bedrijven*

De VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" geeft adviesafstanden aan die aangehouden dienen te worden tussen bedrijven en andere functies. Voor de minimale afstand tussen een woning en een verblijfsrecreatief bedrijf wordt 50 meter aangegeven. De afstand tot de kern Kraggenburg aan de westzijde van het plangebied bedraagt circa 70 meter. Beide gebieden worden door een brede bosstrook begrensd. De afstand van het plangebied tot de bebouwing van het perceel Kraggenburgerweg 1 bedraagt 50 meter, op dit perceel staat een burgerwoning.

Aan de oostzijde van het terrein is een woning gevestigd (Kraggenburgerweg 4). De afstand tussen de buitenzijde van de bosstrook en de woning bedraagt circa 15 meter, omdat de bosstrook ook nog eens 10 meter breed is, bedraagt de afstand tussen beide percelen 25 meter. De afstandsnorm van 50 meter wordt hier niet gehaald. Omdat de norm geen harde eis is, kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval zit tussen de woning en het uitbreidingsterrein van de camping een brede bosstrook die afschermend werkt. Bij de inrichting van het terrein zal worden voorkomen dat op dit deel van het terrein luidruchtige activiteiten kunnen plaatsvinden (speel- en sportvelden bijvoorbeeld verder op het terrein gesitueerd). De gemeente maakt hierover afspraken met de ondernemer.

Bodem

Op basis van het historisch grondgebruik is aangenomen dat hier sprake is van een zogenaamde onverdachte locatie. Op het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN-5740 uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het laboratoriumonderzoek op de kavel en op het erf, kan het volgende worden geconcludeerd:

¹ Verkennend en nader bodemonderzoek Kraggenburgerweg 2/2a en 4 te Kraggenburg, fam. Nillesen, augustus 2004, Emmeloord.

De kavel

- § Tijdens het veldwerk is op de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- § In de mengmonsters van de bovengrond worden ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalte minerale olie en PAK's aangetoond. De gemeten waardes geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.
- § In monster B16 van de ondergrond wordt een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd EOX-gehalte aangetoond. De gemeten waarde geeft echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. In de mengmonsters van de ondergrond blijven de gemeten waardes van de onderzochte parameters allen beneden de streefwaarde of de detectielimiet.
- § In een tweetal grondwatermonsters wordt een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd gehalte chroom aangetoond. De gemeten waardes geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. In de overige grondwatermonsters blijven de gemeten waardes van de onderzochte parameters allen beneden de streefwaarde of de detectielimiet.
- § De gemeten waardes van de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Het erf

- § Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de boringen B65 en B66 is in de bovengrond iets puin aangetoond. In boring B5 is dakleer aangetroffen. Naar aanleiding van de vondst van het dakleer is in overleg met de opdrachtgever een nader onderzoek verricht. Daaruit bleek dat de verontreiniging beperkt is. Gezien de ouderdom van de vervuiling is een sanering niet wettelijk vereist, maar wordt wel aangeraden.
- § In het mengmonster van de bovengrond wordt een ten opzichte van de streefwaarde verhoogd gehalte PAK aangetoond. De gemeten waarde geeft echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.
- § In monster B5 van de ondergrond wordt ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten PAK en EOX aangetroffen. De gemeten waardes geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. In de overige (meng)monsters van de ondergrond blijven de gemeten waardes van de onderzochte parameters allen beneden de streefwaarde of de detectielimiet.
- § In het grondwatermonster worden ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalte arseen, chroom en naftaleen aangetoond. De gemeten waardes geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.
- § De gemeten waardes van de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de geldende geluidsnormen. De wet bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn (woon)omgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een pand. De wijzigingen aan de Wet geluidhinder per 1 januari 2007 zijn een volgende stap in de vernieuwing van het geluidbeleid.

De bedoeling is om een effectief beleidsinstrumentarium te ontwikkelen voor het voorkomen en bestrijden van geluidhinder, dat mogelijkheden biedt voor maatwerk en een integrale belangenafweging op het daarvoor geschikte niveau.

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder, zoals ook blijkt uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hoewel casuïstisch. De afdeling neigt ernaar recreatiewoningen niet onder de Wet geluidhinder te laten vallen vanwege het feit dat deze niet worden aangewend voor permanent woongebruik.

Echter, omdat er in en rond de recreatiewoningen wel sprake zal zijn van recreatief gebruik, is er naar een kwaliteitsbalans gezocht binnen de plangrenzen zodat er toch sprake is van een aanvaardbare geluidskwaliteit. Daartoe is door middel van een regeling in de voorschriften een geluidswal mogelijk gemaakt. Deze geluidswal is in de gehele bosstrook toegestaan.

De geluidswal is in het kader van het bestemmingsplan niet af te dwingen, aangezien een bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft. Wel is de komst van een geluidswal zeer wenselijk en daarom is de geluidswal in de realisatieplannen van het campingterrein opgenomen.

Om het effect van een geluidswal op de recreatiewoningen en chalets te meten is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners Advies BV waarbij is nagegaan waar de geluidscontouren ten opzichte van de Kraggenburgerweg liggen. Er is uitgegaan van een hoogte van de geluidswal van 4 meter boven het maaiveld op een hoogte van 1,5 meter. Voor deze hoogte van meten is gekozen omdat er voornamelijk op de grond rond de recreatiewoningen in de tuinen zal worden gerecreëerd en niet zozeer op de verdiepingen.

Een eerder onderzoek van Schoonderbeek en Partners Advies van 21 juni 2007 wees uit dat zonder geluidswal er een aantal van 17 recreatiewoningen met een geluidsbelasting van 48-53 dB te maken krijgen en dat 11 recreatiewoningen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting van 53-58 dB. Een geluidswal van 4 meter hoogte zorgt ervoor, dat de geluidsbelasting wordt teruggebracht tot acceptabele waarden voor een recreatiepark. De meeste recreatiewoningen liggen nu buiten de 48 dB-contour en Bij een geluidswal van 4 meter vallen twee recreatiewoningen binnen een geluidsbelasting van 48-53 dB.

Het doortrekken van de geluidswal aan de oostelijke zijde van de Kraggenburgerweg zorgt ervoor dat ook de plaatsen waar de chalets gerealiseerd zullen worden, de geluidsbelasting beperkt blijft. Bij de realisatie van een 4 meter hoge geluidswal vallen twee chaletpercelen deels binnen de 43-48 dB-contour, terwijl de overige chaletpercelen een geluidsbelasting kennen van maximaal 43 dB.

Verkeer en ontsluiting

Camping de Kei ligt aan de provinciale weg van Flevoland naar Noordwest-Overijssel, het terrein is dus goed bereikbaar. De weg heeft ook een zodanige capaciteit dat deze de extra verkeersbewegingen prima aan kan. De ontsluiting van het vergrootte campingterrein vindt plaats via een hoofdingang.

Externe veiligheid

De provinciale risicokaart geeft geen mogelijke risico's in de verre omgeving van het plangebied weer.

2.5

LUCHTKWALITEIT*Beleidskader en grenswaarden*

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2¹ een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

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

Het bestemmingsplan bevat niet één van deze ontwikkelingen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren.

Overigens is in 2006, op grond van het destijds geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005, wel een berekening gemaakt voor de luchtkwaliteit. De regels die over metingen, berekeningen en rapportage waren opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit, zijn opnieuw vastgesteld in de 'Wet Luchtkwaliteit'. Materieel zijn daarin geen wijzigingen aangebracht. De conclusie van dat onderzoek was dat zowel de huidige als de toekomstige situatie na realisatie van de plannen niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

In de tabel zijn de resultaten van die luchtkwaliteitsberekeningen weergegeven.

resultaat	verkeersintensiteit	Jaargemiddelde concentratie NO ₂ in •g/m ³	Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀ in •g/m ³	aantal overschrijdingen van 24-uurs gemiddelde norm PM ₁₀ van 50 •g/m ³
Grenswaarde		40	40	35
Kraggenburgerweg				
2006	3.570	14,8	24,8	19
2010 (inclusief uitvoering plan)	4.060	14,9	23,6	17
2015 (inclusief uitvoering plan)	4.470	13,0	23,0	17

Waarden voor PM₁₀ zijn zonder aftrek voor zeezout.

2.6

WATERPARAGRAAF

De volgende waterparagraaf is tot stand gekomen in overleg met het waterschap Zuiderzeeland en gebaseerd op een geohydrologisch onderzoek naar de bodem en het grondwater.

Watertoets

De ontwikkeling is voor het eerst besproken met het waterschap in het account-manageroverleg van 31 mei 2006. Op 22 juni 2006 is een wateradvies aangevraagd. Daarna heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en het waterschap. Het traject van het wateradvies is afgesloten met een e-mail van het waterschap aan de initiatiefnemer van 12 januari 2007 (als bijlage bijgevoegd).

Water in het plangebied¹

Momenteel is het plangebied voor een derde ingericht als campingterrein. Het vuile water wordt via de drukriolering aan de Kraggenburgerweg afgevoerd. In de nieuwe situatie worden het vuile water en het hemelwater gescheiden afgevoerd. Voor het vuile water wordt een vrijvervalsysteem aangelegd. Dit stelsel wordt aangesloten op de drukriolering langs de Kraggenburgerweg. Onderzocht is in hoeverre voor dit plangebied invulling kan worden gegeven aan het gefaseerd afvoeren van hemelwater. Gezien de bodemopbouw (slechte doorlaatbaarheid van de bodem) is het laten afstromen en infiltreren van water in de bosstroken en de bodem niet mogelijk.

Het hemelwater (de 'gewone' afvoer en de grote bui) zal daarom moeten worden opgevangen in een waterbergingsvoorziening op het terrein. De retentievoorziening zal een bui met een herhalingstijd van 100 jaar moeten kunnen opvangen. Het waterschap heeft aangegeven dat door de toename van verharding als gevolg van de ontwikkeling op het terrein minimaal circa 706 m³ aan bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden. De retentievoorziening zal bestaan uit oppervlaktewater in de vorm van vijvers en waterlopen op het park. De oppervlakte van vijvers bedraagt circa 7.393 m². De maximale stijging van het peil bedraagt 0,20 meter. Bij maximale peilstijging is de bergingscapaciteit ruim 1.475 m³.

¹ Gebaseerd op notitie water, door Bureau BOOT.

Dit meer dan het dubbele dan de gewenste bergingscapaciteit. De retentievoorziening watert uiteindelijk vertraagd af op de Paardentocht.

In het middendeel van het terrein loopt nog een bestaande, noord-zuid lopende sloot. Deze loopt nu nog door, maar heeft na de planrealisatie geen relatie meer met de percelen buiten het plangebied.

2.7

NATUUR EN LANDSCHAP

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Door Bureau Waardenburg is een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarbij een veldbezoek is verricht en een rapportage¹ van het veldbezoek is opgesteld.

De conclusies van het onderzoek zijn dat het plangebied betekenis heeft voor enkele algemene kleine zoogdiersoorten en broedvogels van erven en bebouwing. Het plangebied zou een beperkte betekenis kunnen hebben voor meer algemeen voorkomende soorten vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laagvlieger als mogelijk fourageergebied. Hoewel de sloten geschikt kunnen zijn als voortplantingswater voor de Rugstreeppad wordt de soort niet verwacht aangezien deze bij recente inventarisaties van Ravon in 2004 en 2005 niet is aangetroffen.

De ingreep leidt tot het verdwijnen van delen van akkers die momenteel niet of nauwelijks natuurwaarde hebben. De sloten die gedempt worden hebben geen betekenis voor beschermde soorten. De bestaande beplanting wordt nauwelijks aangetast. Het plan zal slechts tot een te verwaarlozen verschuiving in de verstoringsgrens van Scholekster en Kievit leiden, aangezien de uiterste bebouwing van Kraggenburg en de bestaande camping en naastliggend erf al even ver het land insteken als de geplande uitbreiding van de camping. Significante effecten op eventueel voorkomende vleermuizen worden niet verwacht.

Het aanvragen van een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet nodig. Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) te verwijderen. Het dempen van sloten dient buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën plaats te vinden.

2.8

ARCHEOLOGIE

Om het verstoren van mogelijke archeologische vindplaatsen uit te sluiten is een verkennend archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek, op basis van het verkennend onderzoek, is dat de kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats laag is. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de bouw toch vondsten worden gedaan, dan moeten deze op grond van artikel 47 van de Monumentenwet worden gemeld.

¹ Notitie bevindingen veldbezoek, Bureau Waardenburg BV, Culemborg, mei 2006.

² Inventariserend archeologisch veldonderzoek plangebied Camping de Kei te Kraggenburg, BAAC BV, Deventer, april 2006.

HOOFDSTUK 3 Het plan

3.1 ALGEMEEN

Hierna wordt ingegaan op de planologische afweging (is het plan toelaatbaar?), de planopzet en de uitvoerbaarheid.

3.2 PLANOLOGISCHE AFWEGING

Beleid

Het plangebied is gelegen in een 'zwaartepunt recreatie en toerisme', zoals deze in het Omgevingsplan Flevoland zijn aangewezen. Deze gebieden zijn bedoeld voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme, vestiging en uitbreiding van intensieve dag- en/of verblijfsrecreatie zijn hier gewenst. De plannen van dit bedrijf passen dan ook prima in dit beleid van de provincie.

Natuur

Ten behoeve van het plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat er nauwelijks natuurwaarden aanwezig zijn in het gebied en er dus ook geen beschermde soorten worden aangetast. Bij de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het broed- en voortplantingsseizoen van vogels en amfibieën.

Landschap

Het terrein wordt door een brede bosstrook ingepast in de omgeving. De bosstrook wordt 10 meter breed en zal bestaan uit gebiedseigen hoogopgaande beplanting met ondergroei zodat de groenstrook een goede afschermdende werking geeft. Om geluidhinder te voorkomen wordt aan de buitenzijde van het terrein (deels) een beplante grondwal aangelegd. Om de grondwal geen storend element te laten zijn wordt deze beplant met gebiedseigen beplanting. In de bosstroken en op de grondwal worden dezelfde soorten struiken en bomen gebruikt om de eenheid in de uitstraling te bewaren.

Archeologie

Uit het verkennend archeologisch onderzoek blijkt dat in het gebied naar alle redelijkheid geen archeologische bodemschatten zullen worden aangetroffen.

Milieu

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten kan worden gesteld dat er geen milieutechnische belemmeringen bestaan ten aanzien van het plan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater worden retentievoorzieningen in de vorm van oppervlaktewater aangelegd.

3.3

PLANOPZET

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming "RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE" gekregen. Met de aanduidingen "recreatiewoningen" en "chalet" is aangegeven waar en hoeveel recreatiewoningen of chalets geplaatst mogen worden. De maximale oppervlakte van de recreatiewoningen (75 m^2) is, samen met de maximale grootte en bouwhoogte, in de planregels opgenomen. De maximale oppervlakte voor een chalet bedraagt 70 m^2 met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Daarnaast is een berging van 6 m^2 toegestaan.

Het overige deel van het campingterrein is bestemd voor toeristisch kamperen en seizoensplaatsen en aangeduid als "kampeerterrein". In het gehele plangebied zijn de paden, wegen, groen, en watervoorzieningen en speel- en sportvelden mede bestemd. De locatie van de centrale voorzieningen en de bedrijfswoning (receptie, tennisbaan, zwembad, horeca ten behoeve van de bestemming en dergelijke) is aangeduid door middel van het bouwblok. De maximaal toegestaan bebouwde oppervlakte voor de centrale voorzieningen (550-640 m^2) is in de planregels bepaald. De maximaal toegestane oppervlakte bebouwing voor de bedrijfswoning bedraagt 120 m^2 . Ten behoeve van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning is tevens 120 m^2 toegestaan. Tevens is een mogelijkheid opgenomen om sanitaire gebouwen buiten het bouwvlak op te richten.

De retentievoorzieningen in de vorm van oppervlaktewater zijn opgenomen met de bestemming WATER.

Rondom het terrein is een bosstrook van 10 meter breed bestemd (BOS), deze bosstrook heeft een afschermende werking. De bosstrook zal tevens een functie hebben als een geluidswerende voorziening in de vorm van een begroeide grondwal. De hoofdontsluiting van het terrein is aangeduid.

In het plan zijn een aantal voorwaarden opgenomen om permanente bewoning te voorkomen. Het terrein dient daarom op bedrijfsmatige wijze geëxploiteerd te worden. Dit betekent dat de verhuur van de woningen vanuit één centrale organisatie wordt geregeld. In de gebruiksbepalingen is een verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen, chalets en kampeermiddelen opgenomen.

3.4

UITVOERBAARHEID

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar onder andere de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Wat betreft het uitbreiden van het bedrijf kan worden gesteld dat de gemeente alleen medewerking verleent door het opstellen van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het plangebied is een initiatief van de eigenaar. De ondernemer heeft de gemeente overigens voldoende duidelijk gemaakt dat het plan economisch en financieel haalbaar is. De ondernemer betaalt de kosten van de ontwikkeling en de herziening van het bestemmingsplan. Een beschrijving van deze economische uitvoerbaarheid kan derhalve achterwege blijven.

Ten behoeve van het plan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is dat er redelijkerwijs geen ongunstige ruimtelijke effecten optreden voor de omgeving. Het terrein heeft immers nu ook al een recreatieve bestemming. In het nieuwe

plan wordt het aantal toegestane recreatieverblijven bovendien verminderd van circa 400 naar 230.

HOOFDSTUK

4 Inspraak en overleg

4.1

INSPRAAK [EN ZIENSWIJZE](#)

Voor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied herziening de Kei, Kraggenburg" is de mogelijkheid tot inspraak op de in de gemeente Noordoostpolder gebruikelijke wijze verleend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 maart tot en met 4 mei 2007. De resultaten van deze inspraakprocedure zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen. Tevens is aangegeven of de inspraak geleid heeft tot aanpassing van het plan.

[Op het ontwerpplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in de toegestane oppervlakte bebouwing ten behoeve van de centrale voorzieningen en de bedrijfswoning.](#)

4.2

OVERLEG

In het kader van het vooroverleg is overleg gevoerd met de daarvoor in aanmerking komende instanties. De overlegreactie is als bijlage in het plan opgenomen. De resultaten hiervan zijn in het plan verwerkt.

[maart 2009-juni 2009](#)

BIJLAGE 1

Afsluiting watertoets

BIJLAGE 2

Notitie inspraak en overleg

BIJLAGE 3

Conclusie bodemonderzoek

BIJLAGE 4

Conclusie archeologisch onderzoek

Planregels

juni 2009

Inhoudsopgave planregels

Hoofdstuk 1	Begrippen	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten.....	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingen	5
Artikel 3	BOS.....	5
Artikel 4	RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE	6
Artikel 5	WATER.....	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	11
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	12
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	13
Artikel 9	Overgangsrecht.....	13
Artikel 10	Slotregel.....	14

Hoofdstuk 1

Begrippen

Artikel 1 Begrippen

1. het plan:
het bestemmingsplan Landelijk Gebied herziening De Kei, Kraggenburg van de gemeente Noordoostpolder;
2. de plankaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied herziening De Kei, Kraggenburg, bestaande uit de kaart B01033.171308;
3. 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;
4. ander-bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken geen gebouwen zijnde;
6. bebouwingspercentage:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
7. bedrijfsmatige exploitatie:
het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven;
8. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
9. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

11. bijgebouw:
een gebouw - hetzij vrijstaand, hetzij in de zin van een aanbouw, hetzij in de zin van een uitbouw - 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;
12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
16. bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
17. bouwvlakgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. chalet:
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
20. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
21. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

22. kampeermiddel:
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacavan;
23. peil:
 - s voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - s voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
24. permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
25. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
26. recreatiewoning:
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
27. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
28. scheidingsgrens:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;
29. 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;
30. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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 (bouw-)hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken (tenzij in de planregels 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;
- f onderlinge afstand tussen gebouwen:
vanaf de gevels waar de onderlinge afstand het kleinst is;
- g afstand tussen woning en erfgrens:
vanaf de gevel waar de afstand het kleinst is.

Hoofdstuk 2

Bestemmingen

Artikel 3 BOS

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor BOS aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a (hoog)opgaande afschermende beplanting;
- b bos;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.;
- d geluidwerende voorzieningen in de vorm van een grondwal.

3.2 Bouwregels

Op de tot BOS bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 4 RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van het verblijf in:

- a kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding kampeerterrein;
- b recreatieve woonverblijven, ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning;
- c chalets, ter plaatse van de aanduiding chalet;

alsmede voor:

- d daarbijbehorende dagrecreatieve voorzieningen;
- e een daarbijbehorende bedrijfswoning;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeer-voorzieningen, waterhuishoudkundige-, en groenvoorzieningen en sport- en speelvoorzieningen, en met dien verstande dat:

- de hoofdontsluiting van de gronden plaats dient te vinden ter plaatse van de op de plankaart aangegeven hoofdontsluiting;

4.2 Bouwregels

Op de tot RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen alsmede ten behoeve van onderhoud en beheer gelden de volgende regels:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bouwvlak, inclusief de oppervlakte van de gebouwen als bedoeld onder 4.2.2 en 4.2.3 mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlakte;
- c in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten dienste van sanitaire voorzieningen tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen, voor zover geplaatst buiten het bouwvlak, niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - deze gebouwen, voor zover geplaatst buiten het bouwvlak, uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de op de plankaart met kampeerterrein aangeduide gronden;
- d de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- c het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 bedragen;

- d de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- e de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- g de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.

4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen
Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.4 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
- b de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief inpandige berging mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.5 Bijgebouwen bij recreatiewoningen

Er mogen geen bijgebouwen bij recreatiewoningen worden gebouwd.

4.2.6 Chalets

Voor chalets gelden de volgende regels:

- a het aantal chalets mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
- b de oppervlakte van een chalet inclusief inpandige berging mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- c de bouwhoogte van een chalet mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d de onderlinge afstand tussen de chalets mag niet minder dan 5 m bedragen.

4.2.7 bijgebouwen bij chalets

Voor bijgebouwen bij chalets gelden de volgende regels:

- a per chalet mag niet meer dan één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd;
- b de oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen.

4.2.8 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- b de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;

- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3

Gebruiksregel

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7 wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik van de in de leden 4.2.4 en/of 4.2.6 genoemde gebouwen en/of kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 5 WATER

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor WATER aangewezen gronden zijn bestemd voor water, retentie- en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waaronder zijn begrepen, duikers, steigers, bruggen en beschoeiingen met dien verstande dat de gezamenlijke omvang van de retentievoorzieningen ten minste 706 m³ dient te bedragen.

5.2 Bouwregels

Op de tot WATER bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedragen.

Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik

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

7.1.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seks-inrichting.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.1, indien strikte toepassing van de verbodsregels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffingsbevoegdheid

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

- a 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 ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze planregels genoemde, dan wel op de kaart aangewezen of daarvan te herleiden maten; deze ontheffing geldt niet voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- c ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer wordt overschreden dan 1,50 m en erkers over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwvlakgrens met niet meer wordt overschreden dan 1 m;

ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Bouwwerken

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

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

9.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1 met niet meer dan 10%.

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

9.2 Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

9.2.1 Strijdig gebruik

- a Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b Indien het gebruik, bedoeld in 9.2, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.

9.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald als:

"PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED
HERZIENING DE KEI, KRAGGENBURG"

juni 2009.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier



De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2009,
no. 19800-1;

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening De Kei, Kraggenburg" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 17 december 2009.
De griffier,

de voorzitter,