Gemeente / Noordoostpolder

Bestemmingsplan / Landelijk gebied 2004, Herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse

Gemeente / Noordoostpolder
Bestemmingsplan / Landelijk gebied 2004, Herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse

procedure	**datum**
inspraak	12 maart 2009
vooroverleg	16 maart 2009
1e tervisielegging	29 juli 2009
vaststelling	
2e tervisielegging	

Opdrachtgever	Dhr. J. Sweere
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	Ontwerp
projectnummer	84-101p
plan-idn	-
datum	10 augustus 2009

Toelichting

INHOUDSOPGAVE Blz.

Hoofdstuk 1 Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Doel 1
- 1.3 Ligging plangebied 1
- 1.4 Vigerend bestemmingsplan 2

Hoofdstuk 2 Situatie 3
- 2.1 Huidige situatie 3
- 2.2 Toekomstige situatie 3

Hoofdstuk 3 Beleidskader 5
- 3.1 Provinciaal beleid 5
- 3.2 Gemeentelijk beleid 6
- 3.3 Conclusie 6

Hoofdstuk 4 Planologische en milieu- aspecten 9
- 4.1 Archeologie 9
- 4.2 Bodemkwaliteit 9
- 4.3 Water 9
- 4.4 Flora en fauna 10
- 4.5 Luchtkwaliteit 11
- 4.6 Bedrijven 11
- 4.7 Externe veiligheid 11
- 4.8 Geluid 12
- 4.9 Geurkwaliteit 12
- 4.10 Bereikbaarheid en parkeergelegenheid 13

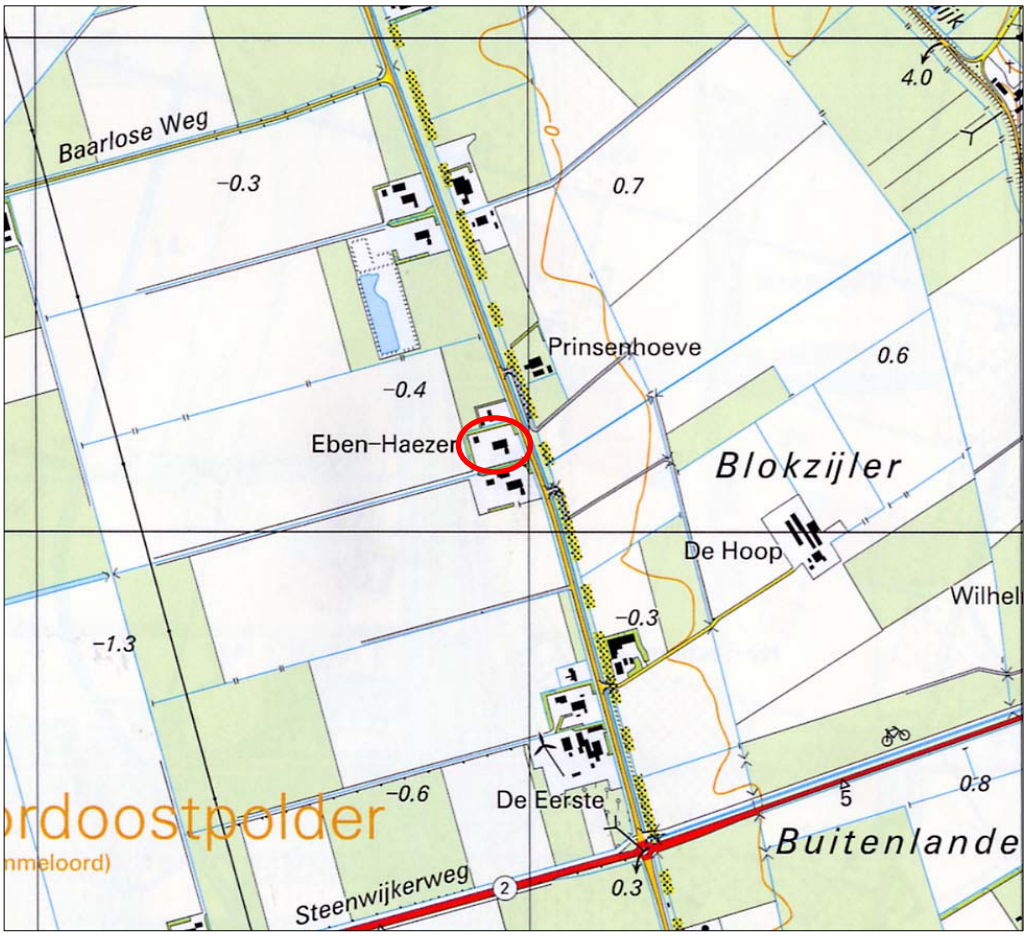
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting 15

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 17
- 6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 17
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid 17

Bijlage 1 Watertoetsformulier Waterschap Zuiderzeeland 19

Bijlage 2 Reactie provincie Flevoland 21

Bijlage 3 Zienswijze provincie Flevoland 23



Uitsnede topografische kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer de heer Sweere is van plan zijn bedrijf De Strandhoeve uit te breiden. De Strandhoeve is een bed&Breakfast gelegenheid en gevestigd aan de Uiterdijkenweg 59 te Baarlo (gemeente Steenwijkerland, provincie Overijssel), tegenover Uiterdijkenweg 58. Om het bedrijf uit te kunnen breiden heeft de initiatiefnemer het perceel Uiterdijkenweg 58 opgekocht, om de locatie vervolgens geschikt te maken voor groepsaccommodatie.
De locatie heeft in het vigerend bestemmingplan de bestemming 'Agrarisch gebied' en laat daarmee de voorgestelde ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

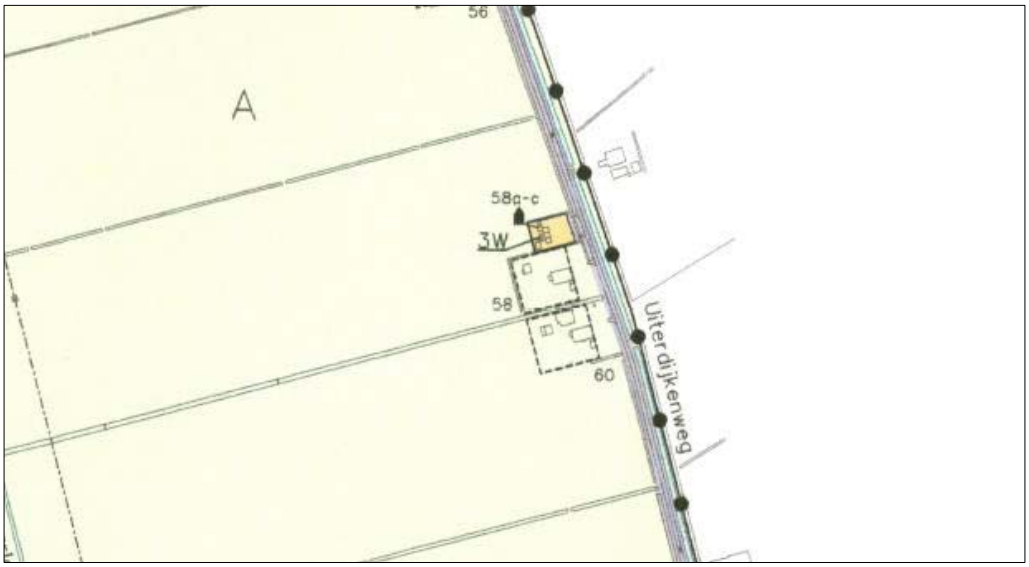
Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" staat de bestemmingswijziging van 'Agrarisch gebied' naar 'Recreatieve voorzieningen' niet zondermeer toe. De voorgestelde ontwikkelingen kunnen evenmin op basis van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.
Het doel van dit bestemmingsplan is het perceel te bestemmen voor 'Recreatieve mogelijkheden' om daarmee een groepsaccommodatie voor 50 personen te kunnen realiseren.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de kernen Marknesse en Baarlo, op de grens van de provincies Flevoland en Overijssel en is gelegen op het perceel Uiterdijkenweg 58. Het perceel ligt op korte afstand van de Steenwijkerweg (N333).

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door de provincie op 28 maart 2006. De vigerende bestemming van de kavel is ‘Agrarisch gebied’.

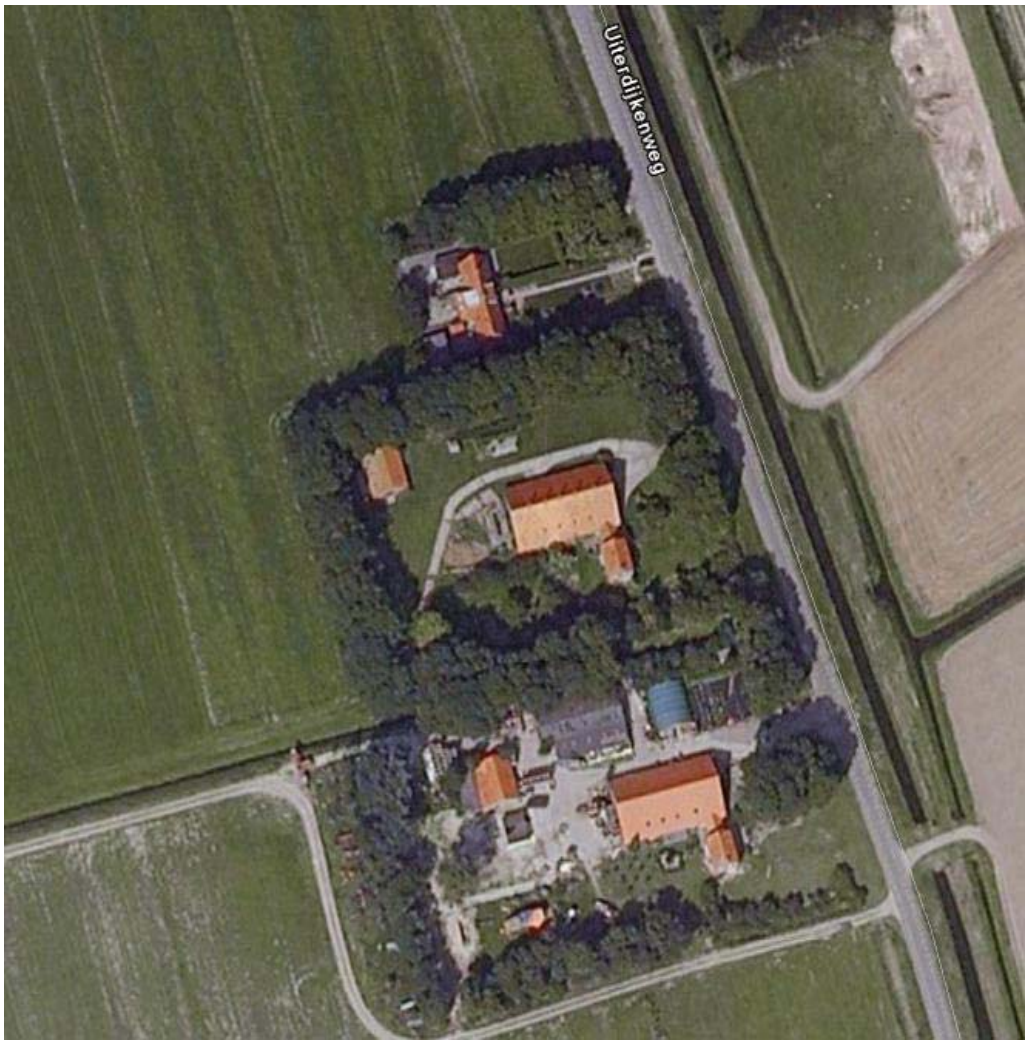


Uitsnede vigerend bestemmingsplankaart

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Uiterdijkenweg 58 ligt op korte afstand van de N333 en heeft daarmee een goede ontsluiting. Op het perceel is een boerderij met enkele kleine bijgebouwen gevestigd. De boerderij heeft een goothoogte van ca. 2,8 meter en een hoogte van ca. 10,1 meter. De huidige erfgrenzen bestaan uit afschermende erfbeplanting. Hiermee heeft het erf een landschappelijke inpassing.



Huidige situatie (Bron: Google)

2.2 Toekomstige situatie

Om de groepsaccommodatie voor 50 personen mogelijk te maken, zal de boerderij inpandig moeten worden verbouwd. Er is besloten voor een vrij uniek concept genaamd 'design for all'. Dit houdt in dat de accommodatie toegankelijk is voor valide en invalide personen. Voorzieningen voor personen met verschillende beperkingen (al of niet rolstoelafhankelijk, slechtziend of –horend, blind of doof) zullen in en door het hele gebouw geïntegreerd worden op een zodanige wijze dat de uitstraling zoveel mogelijk die van een 'valide' accommodatie gerealiseerd wordt. Het definitieve ontwerp is vast-

gesteld in samenwerking met een architect en een adviseur op het gebied van persoonlijke beperkingen.

Op de begane grond komt een grote zaal waar gegeten kan worden. Ook wordt hier ruimte voor de keuken en enkele gemeenschappelijke toiletten ingericht. Tevens worden vier slaapkamers gerealiseerd met elk een eigen badkamer. Op de eerste verdieping worden acht slaapkamers gerealiseerd met elk een eigen badkamer. Op de tweede verdieping wordt een berging gerealiseerd.

Toekomstige situatie

De voormalige jongveestal wordt ingericht als ontspanningsruimte voor de gasten. Er wordt een nieuwe kleinveestal opgericht voor de huisvesting van enkele kleine huisdieren, schapen en geiten ten behoeve van de gasten. Ook wordt er een fietsenstalling geplaatst. Tenslotte wordt er een garage opgericht voor de woning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan 2006
In dit plan is het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een samenbundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan.

De provincie ziet goede mogelijkheden om de sector recreatie en toerisme in Flevoland verder te ontwikkelen. Flevoland kan hierin een opvangfunctie voor de Veluwe en de Noordvleugel gaan vervullen. De werkgelegenheid kan met 5% per jaar groeien. De concurrentiekracht van Flevoland als vakantiebestemming kan onder andere worden versterkt door de vergroting van de hotelcapaciteit, goede en veilige fietspaden, wandelroutes en vaarroutes, attractieve stranden en bossen, toegankelijke natuurgebieden, versterking van de belevingswaarde van Flevoland voor de recreant en ontwikkeling van nichemarkten op het gebied van cultuurtoerisme.

De oostrand van de provincie is een multifunctioneel gebied dat zich uitstrekt van Lemmer tot aan de zuidlob in Zeewolde. Hier bevindt zich een uitgestrekte recreatiezone met enkele concentraties van vooral verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar er zijn ook enkele grotere dagrecreatieve voorzieningen, zoals Walibi World, Dorhout Mees en de Orchideeënhoeve. Het is een bos- en waterrijke zone nabij aantrekkelijke en (inter-)nationaal bekende recreatie- en natuurgebieden, zoals de Weerribben en de Veluwe. De nabijheid van dit 'oude land' is aantrekkelijk voor toeristen (bezoekjes vanuit het 'oude land' naar de polder en omgekeerd), maar ook voor ondernemers, die door ruimtegebrek op het oude land niet verder kunnen groeien. De randmeren vormen een belangrijk recreatief gebied voor zowel Flevoland als de aangrenzende regio's op het 'oude' land. Veel recreatievoorzieningen zijn geclusterd rond de meren (jachthavens, stranden en vaargebieden). De provincie ziet in de oostelijke randzone belangrijke kansen voor verdere ontwikkeling van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en waterrecreatie.

Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008
In het Omgevingsplan staan uitgangspunten met betrekking tot kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied op (voormalige) agrarische bouwpercelen. In de beleidsregel wordt een invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het Omgevingsplan.

Het landelijk gebied van Flevoland heeft voor een groot deel een agrarische functie. Ontwikkelingen in de landbouwsector maken het wenselijk meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet-agrarische of agrarisch aanverwante functies en vergroting van (voormalige) agrarische bouwpercelen. Verdere ontwikkeling van kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied. Voor agrariërs biedt het een (aanvullende) inkomstenbron en voor (startende) ondernemers een zowel in financieel als in landschappelijk opzicht aantrekkelijke vestigingslocatie. Ook de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor 'bezoekers' wordt vergroot door de toename van kleinschalige (niet-agrarische) economische dragers: er is meer afwisseling en de belevingswaarde van het landelijk gebied neemt toe. De ontwikkelingen vragen echter wel om een zorgvuldige regie, zodat

de reeds aanwezige functies worden beschermd, het onderscheid tussen het landelijk en het stedelijk gebied niet vervaagt, de kleinschalige ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur niet wordt aangetast.

De beleidsregel heeft betrekking op de (voormalige) agrarische bouwpercelen in het landelijke gebied van Flevoland, met uitzondering van (voormalige) agrarische bouwpercelen binnen de (te ontwikkelen) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

3.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsvisie 'zicht op recreatie en toerisme' (1998)
Hierin wordt aangegeven wat het belang van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen voor Noordoostpolder kan zijn. Voorgesteld wordt deel te nemen in de gebiedsgerichte projecten Schokland, Ketelmeer, Oostrand en Lemmerbaai.Rutten. Tevens wordt aanbevolen de gebruikswaarde van het platteland voor het recreatief medegebruik te vergroten door verbetering van de landschappelijke infrastructuur en het aanleggen en verbeteren van voorzieningen zoals een evenwichtig netwerk van fiets- en wandelpaden.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004
Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 28 maart 2006.

Het belang van recreëren is aanmerkelijk toegenomen. De Nederlander heeft naast meer vrije tijd tevens een hoger inkomen te besteden. Voor een belangrijk deel wordt vakantie in het buitenland genoten, maar ook de recreatiemogelijkheden dicht bij huis worden steeds meer gewaardeerd. Het platteland komt bij deze ontwikkelingen in een nieuw perspectief te staan. Er vindt een duidelijke verschuiving plaats van pure productiefunctie naar een recreatieve functie met aandacht voor natuur en landschapsontwikkeling. Samenhangende projecten, zoals de bollenroute, een netwerk van bed and breakfast-adressen en minicampings, maken de meeste kans, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat voorzien wordt in marketing en promotie voor het geheel. Dit moet niet onderschat worden en vraagt zelfs meer inspanningen dan in meer traditionele agrarische gebieden in Nederland.

Enkele conclusies en aanbevelingen voor toekomstige ontwikkelingen:
1. De dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen een passende bestemming te krijgen.
2. In de recreatieve zones en recreatiezwaarpunten biedt het bestemmingsplan de ruimte voor de ontwikkeling van recreatief-toeristische voorzieningen.
3. Recreatief medegebruik van de overige gebieden in het plangebied moet mogelijk blijven.

3.3 Conclusie

De provincie Flevoland ziet in de oostelijke randzone belangrijke kansen voor verdere ontwikkeling van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en waterrecreatie.

Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van het platteland worden kleine economische dragers gestimuleerd. Op die manier is er meer afwisseling en wordt de belevingswaarde van het platteland vergroot.

In de beleidsvisie 'Zicht op recreatie en toerisme' wordt eveneens het belang van recreatieve voorzieningen onderschreven, en de ontwikkeling daarvan langs de oostrand van de provincie gestimuleerd.

Aanbevolen vanuit het vigerend bestemmingsplan is het geven van een passende bestemming voor dag- en verblijfsrecreatieve bestemmingen en recreatief medegebruik van de overige gebieden mogelijk te blijven houden.

De ontwikkeling past binnen de verschillende beleidskaders van provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieu-aspecten

4.1 Archeologie

Het erf van het perceel Uiterdijkenweg 58 ligt binnen een zone die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is aangegeven als gebied met een lage archeologische trefkans. Het pand is niet aangemerkt als monument en heeft geen cultuurhistorische waarde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.2 Bodemkwaliteit

De beoogde planherziening dient ervoor om groepsaccommodatie te realiseren binnen vrijgekomen agrarische bebouwing. Deze verblijfseenheden worden intern, in reeds bestaande gebouwen, gerealiseerd.
Op het terrein is altijd een akkerbouwbedrijf gevestigd geweest. Vanwege de nieuwe recreatieve bestemming dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.3 Water

Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder, Waterschap Zuiderzeeland in het plangebied, heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan. Eveneens wordt duidelijk gemaakt hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Proces van de watertoets
De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland (versie december 2008) is gevolgd. Op basis daarvan is gebleken dat volgens de regels voor het voorliggende plan niet de procedure kleine plannen gevolgd kan worden. In een overleg op 2 februari 2009 met het waterschap is bepaald dat vanwege de beperkte aantal antwoorden met "ja" (slechts 1 bij het aantal vervuilingseenheden en de aanleg van een daarvoor bestemde iba Klasse II), toch volstaan kan worden met de "kleine watertoets". Daartoe is deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland. Tevens zijn de meest relevante gegevens in het Waterlogboek van de gemeente Noordoostpolder opgenomen (zie bijlage 1). Het logboek wordt ongeveer vier keer per jaar met Waterschap Zuiderzeeland besproken.

Beschrijving van het watersysteem
Het plan ligt niet binnen de kern- vrijwarings- of buitenbeschermingzone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Het voorliggende plan heeft een beperkte toename van verhard oppervlak tot gevolg, maar er zal geen ruimte voor waterberging verdwijnen. Het principe `waterneutraal bouwen´ is gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door middel van het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het verhard oppervlak zal toenemen met 600 m2. Ter compensatie hoeft geen berging aangelegd te worden omdat het hemelwater intrekt in de erfsingel.

Voor het gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van één jaar. De huidige afvoer van water wordt niet aangepast, er ligt een erfsloot in de directe omgeving van het plan, maar het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Het streefpeil in het plangebied bedraagt – 0,50 m NAP. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.
Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of afvloeien op de omringende erfsloot.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Flora en fauna

Het perceel Uiterdijkenweg 58 kan worden getypeerd als agrarisch gebied zonder natuur- of landschapsdoelstellingen. Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur (EHS) en is niet aangewezen als beschermingsgebied in het kader van vogel- of habitatrichtlijn. Ten oosten van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Weerribben en de Wieden op ca. 2,5 kilometer afstand. Deze gebieden kennen een externe werking. Activiteiten die buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, kunnen alsnog schadelijke gevolgen hebben voor dat gebied, de zogenaamde ‘externe werking’. De centrale vraag moet zijn: ‘heeft deze activiteit mogelijk een negatief of significant effect voor het richtlijngebied?’. Een exacte grens is in algemene zin niet aan te geven. Gezien het feit dat de verbouwing van de voormalige boerderij inpandig plaats vindt, vormt de ontwikkeling zelf geen belemmering voor de Natura 2000-gebieden.

Het effect van de inloop van bezoekers is slechts marginaal. Er vindt geen significante toename van recreanten plaats in de gebieden, gezien de afstand tot het plangebied en de recreatiemogelijkheden die de Strandhoeve zelf biedt.

Bij de interne verbouwing van de boerderij dient vooraf te worden onderzocht of zich geen vleermuizen of nesten van vogels in het pand bevinden. Dit dient binnen het broedseizoen te worden onderzocht, te weten tussen ca. 1 maart en 1 september.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgelegd dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder valt bijvoorbeeld te denken aan de realisatie van nieuwe woonwijken tot 500 woningen. Een project draag NIBM bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grensvoorwaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM^{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Het onderhavige project voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6 Bedrijven

De locatie Uiterdijkenweg 56, ten noorden van het plangebied, bevindt zich op een afstand van ca. 350 meter van het plangebied. De locatie is een veehouderij, maar bevat geen koeien meer. De locatie Uiterdijkenweg 60, ten zuiden van en aansluitend aan het plangebied bevat een boerderijwinkel. Aan de overzijde van de weg bevindt zich de locatie Uiterdijkenweg 59. Deze locatie is reeds in bezit van de initiatiefnemer en onderdeel van de Strandhoeve.
Deze bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd door de komst van de groepsaccommodatie. Evenmin vormt de aanwezigheid van de bedrijven een belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijk risicobronnen onderscheiden:

- Inrichtingen;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en per spoor;
- Buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Besluit Externe Veiligheid (BEVI 2004) een potentiële belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. Eveneens liggen in het gebied geen contouren op basis van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of per spoor, daarnaast zijn er geen buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft evenmin gevolgen voor de externe veiligheid in de omgeving van het plangebied. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de externe veiligheid.

4.8 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als "geluidsgevoelig gebouw" bepaald en zijn "andere geluidsgevoelige gebouwen":

a. Onderwijsgebouwen;
b. Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
c. Bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

De gewenste ontwikkeling betreft de vestiging van een "groepsaccommodatie" op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Vanwege de tijdelijke aard van het verblijf valt een groepsaccommodatie niet onder de zogenaamde geluidsgevoelige objecten.

Voor de geluidsoverlast die van een groepsaccommodatie verwacht mag worden, kan het gebruik vergeleken worden met een overnachtingsgelegenheid binnen een gebouw, zoals een hotel of pension. Dergelijke bedrijven vallen onder categorie 1 van VNG Bedrijven- en Milieuzonering SBI-code 5511, 5512, met een bijbehorende geluidszonering van tien meter. Er bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten binnen een straal van tien meter van het gebouw. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Geurkwaliteit

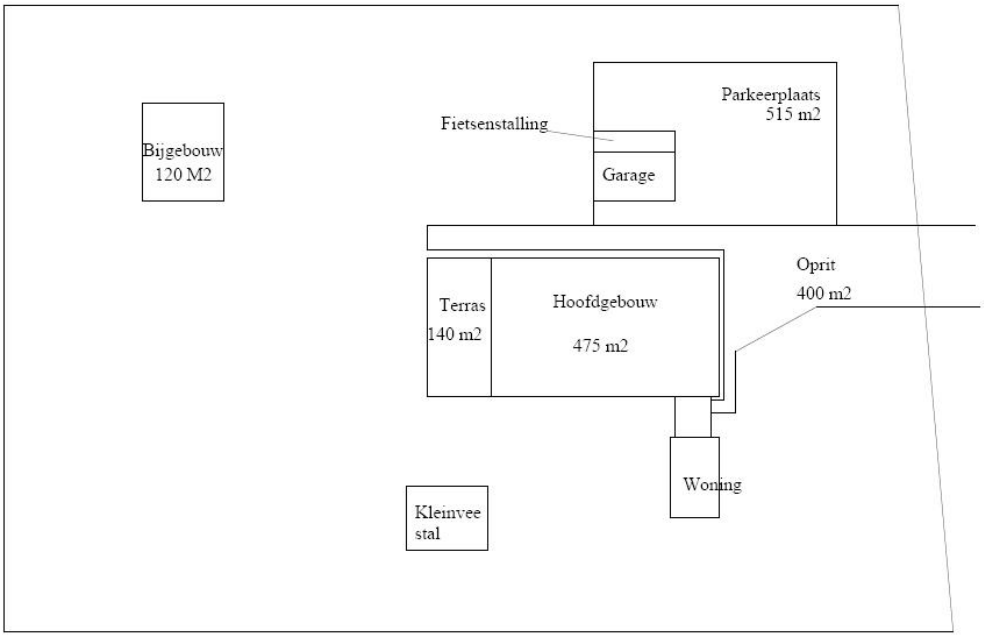
Een groepsaccommodatie valt onder het Activiteitenbesluit: Recreatie. Daarin is opgenomen dat dampen die worden afgezogen uit ruimten waar voedingsmiddelen worden bereid, op een bepaalde hoogte in de buitenlucht moeten worden gebracht. Zo nodig kan een ontgeuringsinstallatie, bijvoorbeeld een actief koolstoffilter, worden toegepast. Dergelijke voorzieningen zijn niet nodig als zich in de keuken alleen een elektrische frituurpan bevindt met een inhoud van niet meer dan 4 liter of kookketels aanwezig zijn met niet meer inhoud dan 25 liter.

Er bevinden zich verder geen intensieve veehouderijen in de nabijheid van het plangebied. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van de Uiterdijkenweg 58.

4.10 Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

Het plangebied ligt aan de doorgaande route Uiterdijkenweg. Eveneens ligt de locatie op korte afstand van de N333 en heeft daarmee een goede ontsluiting.

Ten behoeve van de parkeergelegenheid wordt aan de noordkant van de accommodatie naast de oprit een parkeerterrein van ca. 515m² aangelegd op eigen erf.



Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004”. Er is een eigen set regels opgesteld, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening, om de onduidelijkheid van verwijzingen tussen oude WRO en nieuwe Wro tegen te gaan. Voor het overige zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” zoveel mogelijk overeenkomstig van toepassing.
In het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004” ontbreekt de bestemming R20 ‘groepsaccommodatie (Uiterdijkenweg 58)’. Deze bestemming wordt derhalve toegevoegd. In de regels wordt verklaard wat wel en niet aan bebouwing is toegestaan. Deze systematiek sluit aan bij de andere specifieke bestemmingen van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld ‘Bedrijven’ en ‘Horeca’.

Daarnaast is opgenomen dat een maximaal oppervlakte aan gebouwen is toegestaan. Dit is inclusief de inpandige bedrijfswoning en de bijgebouwen. Initiatiefnemers hebben geen concrete plannen voor uitbreidingen. Toch is in overeenstemming met het beleid voor het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder deze bepaling opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Terinzagelegging
De voorontwerp-bestemmingsplanherziening is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties binnengekomen. Gedurende het vooroverleg heeft alleen de provincie Flevoland gereageerd (zie bijlage 2). Deze reactie is in het plan verwerkt.
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 18 juni 2009 tot en met 29 juli 2009 eveneens voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de periode van terinzagelegging is een zienswijze van de provincie Flevoland binnengekomen. De ingediende zienswijze en daarbij behorende reactienota zijn als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft derhalve niet te worden aangetoond. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling aan de Uiterdijkenweg 58 te Marknesse komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlage 1 Watertoetsformulier Waterschap Zuiderzeeland

Formulier voor Logboek voor kleine plannen

Afweging klein plan

Ligt het plan buitendijks of in de kernzone of vrijwaringszone van de waterkering? (Zie bijlage 5 van het waterkader.)	Nee
Betreft het een nieuw verhard oppervlak groter dan 2500 m^2?	Nee
Ligt het plangebied binnen een gebied met kans op wateroverlast in 2015 of 2050? (Zie kaart bijlage 11.)	Nee
Is te voorzien dat het plan een permanente peilverandering van 10 cm of meer tot gevolg heeft?	Nee
Is er sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere betrokken partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet.)	Nee
Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden? (Overnamepunt is de overgang van het gemeentelijke rioleringssysteem naar dat van het waterschap.)	Nee
Is er sprake van een nieuwe of een uitbreiding van de lozing (huishoudelijk of bedrijfsmatig) in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (v.e.) of in het stedelijk gebied van 30 v.e.? (Zie bijlage 5.)	Ja
Is er sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg met meer dan 500 voertuigbewegingen per dag?	Nee

Als u één vraag met **ja** hebt beantwoord, moet u de reguliere watertoetsprocedure volgen. Slechts als u alle acht vragen met **nee** hebt kunnen beantwoorden, volstaat de procedure kleine plannen.

Omschrijving en locatie

Naam van het plan	Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, herziening Uiterdijkenweg 58 Marknesse, 2009
Type plan (bestemmingsplan, art 19.1 of 19.2)	Herziening
Contactpersoon	C.L. Ortelee
Adres / locatie	Uiterdijkenweg 58 Marknesse
Plan ligt in het	stedelijk gebied
Grootte van het plangebied (m^2)	ca. 10.175 m2
Datum waterparagraaf opgesteld	2 februari 2009
Omschrijving huidige situatie (incl. bestemming)	Agrarische bedrijf; bestemming "Agrarisch gebied" met bouwblok
Omschrijving nieuwe situatie (incl. bestemming)	Groepsaccommodatie volgens 'design for all'-concept, met bestemming 'Recreatieve voorzieningen"

Veiligheid

Ligt het plan in de buitenbeschermingszone van een waterkering? (Zie bijlage 5.) Zo ja, op welke wijze wordt/is aangetoond dat het bouwwerk inclusief de fundering géén negatieve invloed heeft op de grondmechanische stabiliteit van de waterkering.	Nee

Voldoende water

Nieuw verhard oppervlak (m^2)	1000 m2	
Toename of afname van volume open water (m^3)	n.v.t.	
Andere wijzigingen in watersysteem	n.v.t.	
Te bergen hoeveelheid water (zie randvoorwaarden WO, hoofdstuk 3 van het Waterkader)	Berging (m^3) n.v.t.	Infiltratie (m^3) n.v.t.

Schoon water

Stelsel (huidig/nieuw) en (gs/vgs/zgs/iba/n.v.t.)	iba klasse II
Type afvalwater en toename (in vervuilingseenheden)	50
Verkeersbewegingen per dag (aantal)	50
Parkeerplaatsen (aantal)	24

Randvoorwaarden waterparagraaf

Welke randvoorwaarden zijn gehanteerd bij het opstellen van de waterparagraaf?

onderwerp	V	WO	WF	WA	SU	SO	SA
nummers	n.v.t.	1,5-11	2,14,15	n.v.t.	n.v.t.	1,2,5,8	2-7

Overige procedures bij Waterschap Zuiderzeeland

Verwacht u dat op basis van hoofdstuk 5 van het Waterkader een Keurontheffing, WVO-vergunning of melding Bouwstoffenbesluit nodig is*?	Keurontheffing	Nee
	WVO-vergunning	Nee
	Melding Bouwstoffenbesluit	Nee

Indien een of meerdere antwoorden op de hierboven gestelde vraag ja is, dan dient u een kopie van dit formulier per e-mail te sturen aan het team Vergunningverlening van Waterschap Zuiderzeeland. E-mailadres: waterschap@zuiderzeeland.nl.

Ruimte voor opmerkingen

Op 2 februari 2009 is overleg met het waterschap geweest over het aantal vervuilingseenheden en is besloten de kleine watertoets toe te passen, omdat dit de enige afwijking is en er een iba klasse II wordt aangelegd.

* Naast de watertoets is vaak een keurontheffing, WVO-vergunning en/of melding Bouwstoffenbesluit nodig bij Waterschap Zuiderzeeland. Onder dit punt wordt gewezen op dergelijke verplichtingen. Daarbij is het de intentie van de gemeente Noordoostpolder om de juiste procedures aan te geven. Indien desondanks een verplichting niet onder dit punt is opgenomen, dan blijft de opdrachtgever voor de realisatie van het plan hiervoor verantwoordelijk.

Bijlage 2 Reactie provincie Flevoland

PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265
Fax
(0320)-265260
E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

GEM. NOORDOOSTPOLDER
INGEK. 13 MEI 2009
NUMMER 2009010243
OVB | CLUSTER | Rmt
KOPIE AAN
OM ADVIES

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Datum 12 MEI 2009 *Bijlagen* - *Uw kenmerk* - *Ons kenmerk* 835541

Onderwerp
Vooroverleg bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse"

Geacht college,

Op 16 maart 2009 heeft u mij geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse ". Het plan geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Het plangebied ligt tussen de kernen Marknesse en Baarlo, op de grens van de provincies Flevoland en Overijssel, en is gelegen op het perceel Uiterdijkenweg 58. Het bestemmingsplan voorziet er in het perceel te bestemmen voor 'Recreatieve mogelijkheden', zodat ter plaatse een groepsaccommodatie voor 50 personen kan worden gerealiseerd. Daartoe zal de aanwezige boerderij inpandig worden verbouwd.

In het bestemmingsplan ontbreekt een beleidsmatige toelichting. Het plan wordt niet aan het gemeentelijke en het provinciale beleid getoetst. Ik verzoek u deze omissie te herstellen. Voor wat betreft het provinciale beleid moet naast het Omgevingsplan Flevoland 2006 rekening worden gehouden met de "Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied 2008".

Voor het overige geeft het voorontwerp bestemmingsplan mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur,

mw. drs. M.F.A. Haselager

Inlichtingen bij
M.R.K. Panday

Doorkiesnummer
520

Verzonden d.d.
12 MEI 2009

Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad

Bijlage 3 Zienswijze provincie Flevoland

0320265261

PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265
Fax
(0320)-265260
E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

De Raad van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Datum 28 JULI 2009 | *Bijlagen* | *Uw kenmerk* | *Ons kenmerk* 861072

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse".

Geachte raad,

Het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse" ligt vanaf 18 juni tot en met 29 juli 2009 ter inzage. Het plan voorziet in een groepsaccommodatie voor 50 personen, voor recreatieve doeleinden.
Uit hoofde van het provinciale belang merken wij het volgende op - wat tevens inhoudt dat wij zonodig van ons instrumentarium van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening gebruik kunnen maken nadat uw raad het plan heeft vastgesteld.

Wij kunnen instemmen met de ontwikkeling van de voorgestane ontwikkeling van een groepsaccommodatie voor maximaal 50 personen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de provinciale beleidsregel "Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied".

Wij maken u erop attent dat in de voorschriften en/of de plankaart van het plan het behoud van de erfsingel niet is gewaarborgd. Dat is niet in overeenstemming met het provinciale beleid en voor zover ons bekend ook met uw eigen beleid.

Verder geven we in overweging om de beoogde omvang van de groepsaccommodatie van maximaal 50 personen in de voorschriften op te nemen, bijvoorbeeld door deze in de bestemmingsomschrijving op te nemen.

Tot slot merken wij op dat onder artikel 4 (Recreatieve voorzieningen) lid 3 (bouwen) onder i bepaald is dat de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer dan 300 m³ bedragen. Gelet op de tabel op de tabel in artikel 4 lid 1 zijn recreatiewoningen en stacaravans op deze locatie niet beoogd. Na de zinsnede over de inhoud van een recreatiewoning is een tabel over hoogtematen opgenomen. Daarom is na "i" waarschijnlijk de volgende zinsnede bedoeld: "de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven".

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris, de voorzitter,

ir. W.H.J. Teeuwisse L. Verbeek

Inlichtingen bij
drs.ing. J. van der Perk

Doorkiesnummer
518

Verzonden d.d.
28 JULI 2009

Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad

Ontvangsttijd 28. Juli 2009 15:06 Nr. 5973

REACTIENOTA "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse"

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 - herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse" heeft van 18 juni 2009 tot en met 29 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is door een reclamant gebruik gemaakt, te weten de provincie Flevoland te Lelystad.

De zienswijze
Reclamant heeft de volgende reacties geven:

1. Waarborgen behoud erfsingels in voorschriften (eis);
2. Opname omvang groepsaccommodatie (max. 50) in de voorschriften (advies);
3. Onbedoelde inhoud recreatiewoning in sub i en bedoelde zinsnede: "de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven" (opmerking).

De reactie

1. Het onder 1 genoemde punt is terecht. Uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" blijkt dat alleen in de bestemming "Agrarische doeleinden" de erfsingels planologische zijn beschermd. In alle andere bestemmingen is deze bescherming niet opgenomen en moet worden teurggevallen op de kapverordening. Er wordt wel gesproken over "groenvoorzieningen" maar niet over de instandhouding daarvan. Aangezien het hier een herziening betreft en geen wijziging kan de provincie deze eis ook stellen. Het is zinvol het bestemmingsplan hierop aan te passen.
2. Het onder 2 genoemde punt is de moeite waard om mee te nemen, omdat alleen op die wijze het aantal personen gehandhaafd kan worden. In het "Landelijk gebied 2004" is dit nog niet opgenomen en bestaat de kans dat er meer personen worden gehuisvest dan bedoeld, omdat de bouwregels nog ruimte bieden.
3. Het onder 3 genoemde punt is een terechte opmerking. Omdat het hier een zelfstandige herziening betreft is de opgenomen inhoudsmaat van recreatiewoningen zinloos. De aangehaalde zin ontbreekt en had er inderdaad moeten staan.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

REGELS

Inhoud Blz.

HOOFDSTUK	I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel	1	Begripsomschrijvingen	1
Artikel	2	Wijze van meten en berekenen	3
Artikel	3	Anti-dubbeltelbepaling	3
HOOFDSTUK	II	BESTEMMINGEN	5
Artikel	4	Recreatieve voorzieningen	5
HOOFDSTUK	III	ALGEMENE BEPALINGEN	7
Artikel	5	Gebruik van gronden en bouwwerken	7
Artikel	6	Ontheffingsbevoegdheden	8
Artikel	7	Procedurebepalingen bij ontheffing	8
Artikel	8	Overgangsrecht bouwen	9
Artikel	9	Slotbepaling	10

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:
   het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2004 – herziening Uiterdijkenweg 58 Marknesse”, vervat in deze regels en in de plankaart;
2. de plankaart:
   de kaart nr 84101p, die deel uitmaakt van het plan;
3. aanbouw:
   een voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, en dat in architectonisch opzicht daaraan ondergeschikt is;
4. ander bouwwerk:
   een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
5. bebouwing:
   één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
6. bebouwingspercentage:
   de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;
7. bedrijfswoning of dienstwoning:
   een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
8. bestaand:
   - met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
   - met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;
9. bestemmingsgrens:
   een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
10. bestemmingsvlak:
    een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
11. bijgebouw:
    een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, al dan niet vrijstaand, dat niet voor bewoning is bestemd.
12. bouwen:
    het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. bouwwerk:
    elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

14. erf:
    het bebouwingsvlak tezamen met aansluitende erfbeplanting tot aan het hart van de (denkbeeldige) erfsloot, plus de daarbij behorende gronden gelegen tussen het bebouwingsvlak en de weg;
15. gebouw:
    elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
16. hoofdgebouw:
    een gebouw dat binnen een bebouwingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
17. permanente bewoning:
    bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;
18. recreatiewoning:
    een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
19. seksinrichting:
    een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht;
20. voorgevel:
    de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
21. woning:
    een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

a. de goothoogte van een gebouw:
vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein tot de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmede gelijk te stellen constructiedeel;

b. de hoogte van een bouwwerk:
vanaf de gemiddelde hoogte van aansluitende afgewerkte terrein tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals ondergeschikte dakopbouwen, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

c. de inhoud van een gebouw:
boven de gemiddelde hoogte van aansluitende afgewerkte terrein, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, en in geval van een recreatiewoning ook onder de begane grondvloer, met inbegrip van kelders en souterrains;

d. de oppervlakte van een ander bouwwerk:
de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

e. de oppervlakte van een gebouw:
ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

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

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

Artikel 4 Recreatieve voorzieningen

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Recreatieve voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. recreatieve voorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid,
   e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak, en
   b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

code	nadere bestemming	max. aantal stacaravans of recreatiewoningen	max. aantal bedrijfswoningen	bestaande oppervlakte gebouwen [1]	max. toegestane oppervlakte gebouwen [1]	max. toegestane goothoogte gebouwen [2]	max. toegestane hoogte gebouwen [2]
R 20	groepsaccommodatie voor maximaal 50 personen (uiterdijkenweg 58, Marknesse)	n.v.t.	1	680 m²	1190 m²	6 m	11 m

[1] bij kampeerterreinen betreft dit de centrale voorzieningen, zoals een kampwinkel, administratieve ruimten, sanitaire voorzieningen en dienstwoningen (incl. bijgebouwen); stacaravans, recreatiewoningen en kampeermiddelen worden niet meegeteld.

[2] geldt niet voor niet-inpandige dienstwoningen en bijgebouwen, zie lid 3, onder d, e en h.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
   a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
   b. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
   c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m^3 bedragen;
   d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
   e. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de

bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;

f. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;

g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m^2 bedragen;

h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;

i. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
aanbouwen:	3,5 m	-
bijgebouwen:	3,5 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen:	-	2,5 m
licht- en vlaggenmasten:	-	12 m
overige andere bouwwerken:	-	4 m

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5 Gebruik van gronden en bouwwerken

Verboden gebruik

1. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook:
   a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
   b. permanente bewoning van stacaravans, recreatiewoningen en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen.

Voorzieningen ten behoeve van de riolering

2. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval *niet* het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de riolering, zoals voorzieningen voor Individuele Behandeling van Afvalwater en helofytenfilters.

Uitoefening "vrij" beroep

3. Een toegestaan gebruik, is in ieder geval het gebruiken van een (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een "vrij" beroep, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m^2.

Artikel 6 Ontheffingsbevoegdheden

Algemene ontheffingsbevoegheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van deze regels:
   c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages
   een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van woningen en de oppervlakte van bijgebouwen;
   d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bebouwingsvlakken, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen over maximaal de halve gevelbreedte, met een maximale hoogte van 3,5 m, mits die afwijkingen niet meer dan 3 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven. Deze ontheffing is niet van toepassing op voormalige arbeiderswoningen als bedoeld in artikel 11 lid 3 sub d.

Procedure bij ontheffing

2. Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 7.

Artikel 7 Procedurebepalingen bij ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van het plan is de volgende procedure van toepassing:

a. De aanvraag om ontheffing ligt gedurende een termijn van zes weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging.
e. Indien tegen de aanvraag zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
f. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 8 Overgangsrecht bouwen

1 Overgangsrecht bouwen

1.1 Algemeen

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

1.2 Ontheffing vergroten bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 58.1.1, met maximaal 10%.

1.3 Uitgesloten bouwwerken

Lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

2 Overgangsrecht gebruik

2.1 Algemeen

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

2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoelt in lid 2.1, 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.

2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoelt in lid 2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

2.4 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: “Landelijk gebied 2004 – herziening Uiterdijkenweg 58, Marknesse”.

noordoostpolder

No. 17022-3

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25-08-2009, no. 17022-1;

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004 – Uiterdijkenweg 58 Marknesse" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 8 oktober 2009.
De griffier, de voorzitter,