

Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situering van het plangebied	6
1.4 Planregeling	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Beleidskader en onderzoek	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Rijksbeleid	7
2.4 Provinciaal beleid	9
2.5 Gemeentelijk beleid	9
2.6 Waterbeleid	11
2.7 Waterparagraaf	11
2.8 Milieuaspecten	12
2.9 Wet geluidhinder	13
2.10 Luchtkwaliteit	13
2.11 Ecologie	14
2.12 Cultuurhistorie/archeologie	14
2.13 Externe veiligheid	15
Hoofdstuk3 Het plan	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Bestemmingsplan en juridische binding	16
3.3 Bestemmingen en aanduidingen	16
Hoofdstuk4 De regels	17
4.1 Algemeen	17
4.2 De regels	17
4.3 Nadere toelichting op de regels	17
Hoofdstuk5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid	19
5.1 Voorbereiding	19
5.2 Uitvoerbaarheid	21
Bijlagen bij de toelichting	23
Bijlage 1 Vooroverlegreactie provincie Flevoland	25
Bijlage 2 Situering plangebied	29
Regels	35
Hoofdstuk1 Inleidende regels	36
Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	38
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	39
Artikel 3 Bedrijf	39
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk3 Algemene regels	41
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	41

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	43
Artikel 8	Algemene procedureregels	44
Artikel 9	Overige regels	45
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	46
Artikel 10	Overgangsregels	46
Artikel 11	Slotregel	47
Bijlage bij de regels		49
Bijlage 1	Uitsnede plankkaart	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming" regelt het gebruik van de gronden ter plaatse van de kade en loswal bij de jachthaven in Schokkerhaven.

In het kader van de behandeling van een verzoek om handhaving is geconcludeerd dat in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten van Jacht Service Schokkerhaven. Bij de vaststelling van het plan in 2004 is geen rekening gehouden met bedoelde activiteiten en is eigenlijk een onjuiste bestemming (Verkeersdoeleinden) vastgesteld. Op die wijze zijn onder meer de bedrijfsactiviteiten van Jacht Service Schokkerhaven ten onrechte onder het overgangsrecht komen te vallen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook besloten om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan opdat voor de bedrijfsactiviteiten en de daar aanwezige bebouwingmogelijkheden een planologisch correcte regeling wordt vastgesteld. Omdat de bestaande gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd, is sprake van een conserverend plan.

Ruimtelijke plannen moeten voor iedereen vergelijkbaar zijn. Voor bestemmingsplannen zijn daarom door de gezamenlijke DURP-partners de ro-standaarden voor de digitalisering (RO Standaarden en regels 2008) ontwikkeld. DURP is de afkorting voor Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen. Gezamenlijk vormen bovengenoemde standaarden een set afspraken om alle bestemmingsplannen vergelijkbaar te kunnen uitwisselen.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Dit bestemmingsplan is digitaal opgezet conform de landelijk ontwikkelde standaard: het IMRO (InformatieModel Ruimtelijke Ordening). Zodoende is het mogelijk het plan digitaal uit te wisselen (met overheden) en digitaal te gaan raadplegen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en tevens een analoge verbeelding op papier (plankaart) en legenda;
- regels.

Voor de analoge verbeelding is de ondergrond van april 2009 gebruikt.

Met de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen en de regels. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

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

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het (zuidelijk) gedeelte van de gemeente Noordoostpolder en grenst aan het Ketelmeer/Ramsdiep.

Op de Bijlage 2 Situering plangebied is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4 Planregeling

De planregeling kenmerkt zich door detaillering. Uitgangspunt is dat de gedetailleerde bestemming goed inzicht geeft in de gebruiks- en bouwmogelijkheden. De bij de bestemming behorende omschrijving beschrijft de gebruiksmogelijkheden en met aanduidingen zijn bijzondere gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken alsmede een toelichting op de ligging en de planbegrenzing van dit plan. In hoofdstuk 2 volgt een historisch overzicht en een overzicht van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook wordt verslag gedaan van de uitkomsten van onderzoek. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven.

Van belang zijnde juridisch technische aspecten van de (juridisch bindende) regels worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Gegevens over de voorbereiding van het plan en de uitvoerbaarheid sluiten deze toelichting af.

Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

2.1 Algemeen

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

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt 45.753 inwoners per 1 januari 2009.

Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door tien dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Ruiten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

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



2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de "Nota Ruimte". Deze Nota is in april 2004 vastgesteld. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. De Nota kent daarnaast vier algemene doelen:

1. versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. borging van veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de Nota Ruimte wordt aangegeven welke waarden overal gegarandeerd moeten worden (de basiskwaliteit) en voor welke

ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)), die het rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. De Noordoostpolder behoort niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde 'Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75' in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in veel gevallen automatisch een vrijstelling geldt en geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Nota Belvédère 1999

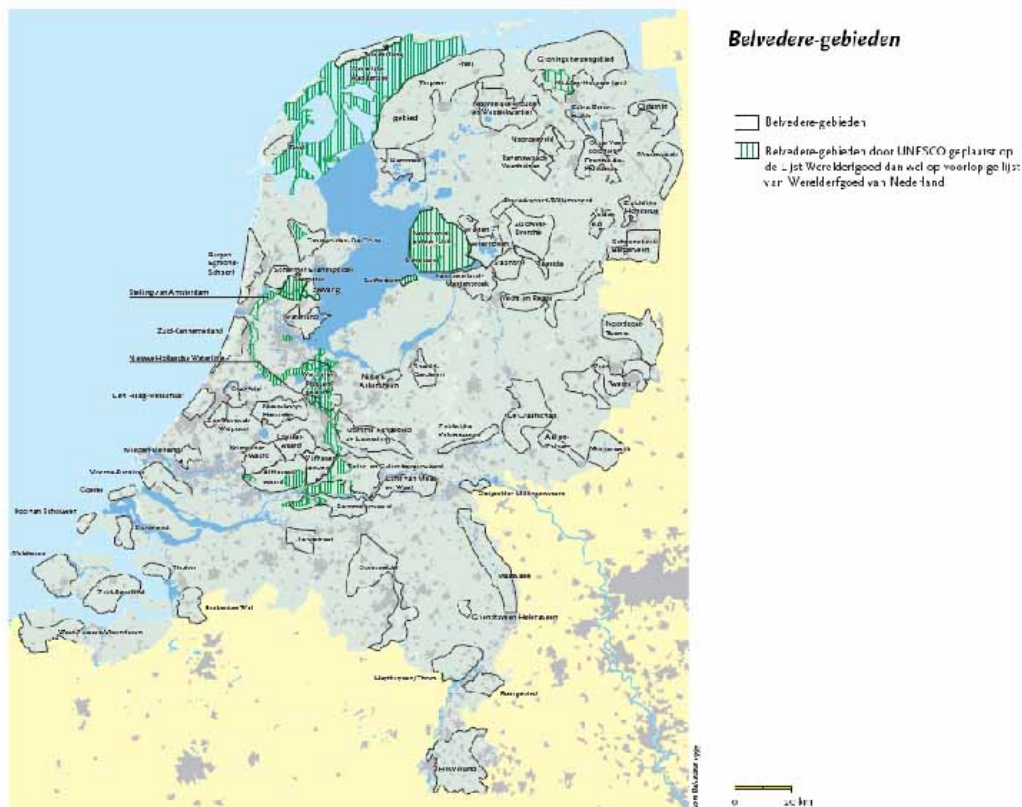
Het in deze Nota verwoorde beleid beoogt de alom aanwezige cultuurhistorische waarden en identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Daarmee kan het aanzien van Nederland winnen en tegelijkertijd kunnen de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en het historische landschap in onderlinge samenhang worden versterkt. Het beleid richt zich op:

- het betrekken van cultuurhistorie bij de vormgeving van Nederland als inspiratiebron;
- het behoud en verbeteren van bestaande met name grote cultuurhistorische structuren.

Doel is het betrekken van cultuurhistorie als een vast onderdeel van de planvorming en de uitvoering. Dit is een taak voor een ieder die in het proces van de ruimtelijke ordening actief is: zowel overheden als private partijen. De nota geeft een visie van de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten en identiteit kan worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen daarbij groot- of kleinschalig zijn, gebouwd of niet gebouwd zijn en zich boven of onder de grond bevinden. Het feit dat er een cultuurhistorisch gegeven is, betekent niet dat dat dan ook moet worden behouden. Maar het moet wel goed worden meegewogen in de ruimtelijke planvorming. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied Noordoostpolder-Urk. Dit gebied is tevens door Nederland op de voorlopige lijst Werelderfgoed geplaatst.

De Noordoostpolder is een gebied van uitzonderlijke, universele betekenis. Het is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.



2.4 Provinciaal beleid

In november 2006 is door Provinciale Staten het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP) vastgesteld. De provincie wil in Flevoland verdere grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken en deze deels zelf, samen met partners, ter hand nemen. De provincie is bereid om ruimte te reserveren voor functies waarvoor in omliggende regio's onvoldoende ruimte is. De voorwaarde daarvoor is een evenwichtige ontwikkeling. Samen met partners binnen en buiten het gebied wordt zicht geboden op het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, die samengaan met het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen in Flevoland, zoals achterblijvende bereikbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid. Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen waarmee nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

In het "Structuurplan" (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen. Daarnaast is vergroting van de ontsluiting van de gemeente een beleidsuitgangspunt. Wat betreft de bevolkingsontwikkeling richt het beleid zich op de bevolkingssgroei, de bevolkings- samenstelling en op de bevolkingsspreiding. Het versterken van de woonfunctie wordt gerealiseerd door een verhoging van de kwaliteit van het woningaanbod en het aanbod van aantrekkelijke en schone woonmilieus. Wat betreft de verzorgingsstructuur wordt gestreefd naar handhaving en versterking van een zo hoog mogelijk verzorgingsniveau. Om de werkgelegenheid te bevorderen wordt onder meer gestreefd naar het tijdig realiseren en aanbieden van gunstig gelegen bedrijventerreinen. Tot slot is de vergroting van de omvang van het aanbod en de diversiteit van de recreatieve voorzieningen, alsmede het opwaarderen van

bestaande voorzieningen beleidsuitgangspunt.

Visie Noordoostpolder 2030

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de "Visie Noordoostpolder 2030" vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2002. Achterliggend idee was dat het goed gaat met de gemeente Noordoostpolder in die zin dat de polder een gebied is geworden waar het prettig wonen is en waar met name de agrarische sector een belangrijke rol speelt. Na een periode van opbouwen moeten er plannen komen voor de toekomst en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen moeten keuzes worden gemaakt.

De Visie 2030 is de koers die men in de gemeente tot 2030 wil varen. De basis voor deze koers zijn tien stellingen:

1. Kiezen op hoofdlijnen, maar niet alles vastleggen.
2. Ontwikkelingen toetsen aan het unieke ontwerp van Noordoostpolder.
3. Noordoostpolder blijft primair een open landbouwgebied.
4. De schaalgrootte respecteren.
5. Water is een belangrijk ordenend principe.
6. Noordoostpolder wordt diverser.
7. Niet-agrarische functies zijn verweven met elkaar.
8. De dorpen en deelgebieden krijgen een eigen karakter.
9. Ingrepen zijn acceptabel als zij imago en koers versterken.
10. Noordoostpolder kiest voor een groene lijst rond agrarisch imago.

Ten aanzien van de functie van deze Toekomstvisie heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- I. de Toekomstvisie moet worden beschouwd als richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen;
- II. de 10 stellingen en de keuzeboom moeten in voorkomende gevallen als toetsinstrument worden benut;
- III. de Toekomstvisie moet iedere raadsperiode zonodig worden herijkt.

Ambitiedocument structuurvisie

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ambitiedocument voor de structuurvisie Noordoostpolder vastgesteld. Dit document is de basis voor de gemeente om de structuurvisie op te stellen. Om sturing te geven aan ontwikkelingen werkt de gemeente aan een structuurvisie. Die moet richting geven aan de (toekomstige) inrichting en kwaliteiten van de Noordoostpolder. Daarbij wordt veel gelegenheid gegeven aan bewoners en organisaties om mee te praten. Zo is Noordoostpolder onderweg naar een ruimtelijke structuur die klaar is voor de dag van morgen.

Met een structuurvisie zet de gemeente op hoofdlijnen een koers uit voor de meer gedetailleerde bestemmingsplannen. De basis voor deze koers zijn de 10 richtinggevende stellingen van de Toekomstvisie 2030 die zijn geëvalueerd en door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In dit ambitiedocument is een aantal thema's verder uitgewerkt.

Het huidig gemeentelijke beleidskader wordt onder andere gevormd door de nota "Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder, ruimte voor kwaliteit" (2003), het "Milieubeleidsplan" en de nota "Noordoostpolder: ruimte voor wonen" (2001). In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het wonen in de Noordoostpolder zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- zorg voor de kwaliteit van de bestaande en nieuw te bouwen woningen en de woonomgeving;
- versterking van de centrumfunctie van Emmeloord;
- versterking van de woonfunctie van de dorpen;
- zorg voor voldoende huisvesting voor ouderen;

- kansen blijven scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- het verbeteren van de zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving.

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn.

2.6 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in december 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte (2006), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Bestuurlijke Notitie Watertoets en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De provinciale Beleidsregel Watertoets Flevoland (per 1 juni 2005) geeft invulling aan de rol van de provincie als planbeoordelaar in het kader van de watertoets. De toepassing van het proces van de watertoets is door de gezamenlijke overheden van Flevoland verwoord in de notitie "De watertoets toegepast in Flevoland" (vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg WB21 Flevoland op 3 september 2003).

Het Waterbeheersplan 2007-2011 representeert het actuele beleid van het Waterschap.

De gemeente Noordoostpolder en het Waterschap beschikken gezamenlijk over het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder. Het waterplan is bedoeld om het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening te verbeteren en het kan dienen als ondersteuning bij de watertoets. De gemeente hanteert het waterplan om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf, terwijl het waterschap ditzelfde document gebruikt voor het opstellen van een wateradvies.

De uitgangspunten uit het waterplan zijn vastgelegd op waterplankaarten. Aan de hand van opgestelde waterplankaarten (watersysteem, waterkwaliteit, riolering, drooglegging) worden de huidige situatie en toekomstige streefbeelden toegelicht.

Geattendeerd wordt nog op de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland, waarin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). Het doel van de keur is om waterstaatswerken veilig te stellen en deze op goede wijze te beheren. In de keur zijn daarom verboden (en geboden) opgenomen, waarvan onder omstandigheden ontheffing kan worden verleend.

2.7 Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004" is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Die paragraaf is tot stand gekomen naar aanleiding van een overleg met het waterschap (10 juni 2004). In dat overleg is ook gesteld dat moet worden uitgegaan van een zo groot mogelijke bescherming van de waterkering en is gekozen voor een dubbelbestemming (waterstaatsdoeleinden).

Er is in het plangebied geen sprake van nieuwe ontwikkelingen en er zal geen sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak tot gevolg. Geconcludeerd wordt dat dit plan geen (negatieve)

gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding ter plaatse. Wederom is in het plan een dubbelbestemming (Waterstaat) opgenomen.

2.8 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan of er bronnen zijn en zo ja, welke, die in of nabij het plangebied een belemmering (kunnen) vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies zoals wonen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- a. bodem;
- b. geluid (Wet geluidhinder);
- c. hinder in de relatie bedrijven en gevoelige functies;
- d. luchtkwaliteit.

2.8.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Wanneer een bestemmingsplan betrekking heeft op vastlegging van een bestaande situatie is in beginsel geen bodemonderzoek noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied.

Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

2.8.2 Hinder

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies als wonen.

Doelstelling van dit bestemmingsplan is dat de bestaande (bedrijfs)activiteiten worden gerespecteerd en geregeld. Feit is dat het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen zin heeft een bedrijfsbestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient bij de ruimtelijke ordening te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de zogenaamde omgekeerde werking). Bezien moet dus worden wat - vooral in verband met de nabije aanwezigheid van gevoelige bebouwing of functies (als wonen) - de uitstralingseffecten van bedrijfsactiviteiten zijn en of alsdan in de nabijheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Dit besluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Inrichtingen die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen milieuvergunning nodig, maar moeten wel voldoen aan de voorschriften van het besluit. In de huidige systematiek vallen alle Wet-milieubeheerinrichtingen onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

Relatie bedrijfsactiviteiten Jacht service Schokkerhaven/woningen

Voor de bedrijfsvoering van Jacht service Schokkerhaven is in 1998 een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend. De vergunning is aangevraagd voor onder andere een brandstofleverstation, een

afspuitplaats, klein onderhoud en het opslaan van gasflessen en afvalstoffen.

In de vergunning is het volgende overwogen:

- de afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt circa 36 meter. De bestaande toestand van het milieu vormt op zichzelf geen aanleiding de gevraagde vergunning te weigeren;
- aan de vergunning worden voorschriften verbonden met het oog op de gewenste bescherming van het milieu.

In de milieuvergunning is onderbouwd aangegeven waarom er gelet op de aspecten van geluid, bodem- en grondwaterverontreiniging, de wasplaats, de opslag van gasflessen en afvalstoffen geen aanleiding is de gevraagde vergunning te weigeren.

Gelet op de verleende vergunning en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) moet voorkomen worden dat spuitnevel zich buiten de inrichting kan verspreiden. Indien dat nodig is om verwaaien van afvalwater en afvalstoffen te verhinderen, worden windwerende voorzieningen toegepast. Alsdan worden incidenteel windschermen uitgeklast.

Geconcludeerd wordt dat de vigerende milieuvergunning en de daaraan verbonden voorschriften afdoende zijn.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Schokkerhaven 2004" is in paragraaf 4.3 Milieuaspecten reeds melding gemaakt van de aanwezigheid van een vulpunt voor motorbrandstoffen. Als normafstand is toen uitgegaan van een afstand tot gevoelige bebouwing van 30 meter en is de rooilijn van de nabije woningen zo vastgelegd dat "ook voor de toekomst voldoende afstand tot het vulpunt gewaarborgd is".

2.9 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids- overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieu- belastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Omdat in dit geval geen sprake is van geluidgevoelige objecten en geen geluidsbron (als bedoeld in de zin van de Wet geluidhinder) mogelijk wordt gemaakt, kan een akoestische beoordeling achterwege blijven.

2.10 Luchtkwaliteit

Het doel van luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan(ontwikkeling) voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

De luchtkwaliteit hoeft geen belemmering te vormen voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- 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 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Voor het plan moet worden gezien of sprake is van activiteiten die extra verkeer of extra emissies

veroorzaken op of rond de locatie. Geconcludeerd wordt dat het plan ten opzichte van de bestaande situatie niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

2.11 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan ecologische structuren en de natuurwetgeving. Het netwerk van natuurgebieden dient te worden beschermd tegen negatieve effecten van ruimtelijke ingrepen. In de Flora- en faunawet wordt de bescherming van planten- en diersoorten geregeld.

In dit plan is sprake van de vastlegging van een bestaande situatie. Er vinden dus geen (nieuwe) ontwikkelingen plaats die gevolgen kunnen hebben voor natuurwaarden. In een dergelijk geval heeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

2.12 Cultuurhistorie/archeologie

Aspecten van de cultuurhistorie zijn archeologie, historische geografie en historische bouwkunde. Samengenomen leveren ze een meerwaarde op. Vooral bij ontwikkelingen dient te worden bezien in hoeverre aanwezige cultuurhistorische waarden kwetsbaar zijn voor geplande bodemingrepen. Niet ongebruikelijk is dat dan aangegeven wordt op welke manier de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of verder ontwikkeld kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Voorts is in het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden. Om die reden kan gesteld worden dat uit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Er zijn in het plangebied geen archeologische monumenten bekend.

Complementair aan deze kaart zijn de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) voor het grondgebied van Noordoostpolder. Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder in 2007 ontwikkelde beleidskaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen.

De door de gemeenteraad vastgestelde ABB geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven.

Schokkerhaven

Uit de kaart (ABB) blijkt dat sprake is van een gebied met een lage archeologische verwachting. Een (nader) onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Voorts is in het plangebied geen sprake van cultuurhistorische waarden. Om die reden kan gesteld worden dat uit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaren bestaan tegen het plan.

2.13 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Het plan laat geen (beperkt) kwetsbare functies toe. Voorts laat het plan geen risicobronnen toe. Onder die omstandigheden is nader onderzoek aangaande externe veiligheid niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan legt de bestaande toestand vast en laat zich kwalificeren als een conserverend bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestemmingsregeling die voor de in het plangebied aanwezige gronden is gekozen. Voor zo ver nodig worden de bestemmingen en de daarbijbehorende regels in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

3.2 Bestemmingsplan en juridische binding

De juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding (plankaart) en de regels.

Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat per bestemming tot in detail inzicht wordt gegeven in de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Die gebruiksmogelijkheden worden in de bestemmingsomschrijving benoemd.

3.3 Bestemmingen en aanduidingen

De in het plangebied voorkomende bestemmingen zijn "Bedrijf" en "Waterstaat - Waterkering". De bestemming "Bedrijf" geeft inzicht in de (huidige) gebruiksmogelijkheden voor de jachthaven, de watersport en scheepvaart. De bestemming "Waterstaat - Waterkering" bevat net als het thans geldende plan een regeling met betrekking tot de waterkering en waterhuishouding.

Voorts is met het oog op het gebruik sprake van functieaanduidingen. Die aanduidingen worden in de regels verklaard.

Hoofdstuk 4 De regels

4.1 Algemeen

De regels vormen een juridisch bindend element van het bestemmingsplan.

4.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en in hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

4.3 Nadere toelichting op de regels

Bedrijf

Deze bestemming regelt de gebruiksmogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden.

Waterstaat- Waterkering

Deze (dubbel)bestemming regelt de water(kerings)aspecten.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een gebruiksverbod opgenomen. Dit gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

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

Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereiding

5.1.1 Maatschappelijke betrokkenheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

In dat kader wordt vermeld dat het voorontwerp, op de voor de gemeente gebruikelijke wijze, voor inspraak ter inzage is gelegd en voor overleg gezonden is aan de daartoe aangewezen instanties. De resultaten daarvan zijn hieronder opgenomen.

5.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Schokkerhaven' heeft voor inspraak van 18 maart 2010 tot 29 april 2010 ter visie gelegen. Er is 1 inspraakreactie ontvangen. Deze is hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke overweging.

Inspraakreactie 1

- a. Het is zeer onbevredigend dat aan de inhoudelijke bezwaren, die ingediend zijn bij het handhavingsverzoek, voorbij wordt gegaan.

Reactie gemeente:

Indien er een verzoek wordt gedaan om te handhaven wordt er in eerste instantie beoordeelt of er sprake is van een overtreding. Daarna wordt er een legalisatieonderzoek gedaan. Uit het legalisatieonderzoek is gebleken dat in het verleden met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Schokkerhaven 2004' eigenlijk een onjuiste bestemming is vastgesteld. Echter via een partiële herziening van het bestemmingsplan kan de overtreding worden gelegaliseerd. Voor legalisatie wordt gekozen omdat de Jachtservice Schokkerhaven (hierna jachtservice) al sinds 1995 bedrijfsactiviteiten verricht. Een wezenlijk onderdeel daarvan is de winterberging waarbij boten met de kraan uit de haven worden getild en vervolgens ter plaatse worden afgespoten. De kade kent ook een opvangkelder voor het afvalwater. De jachtservice is, onder andere voor de afschuitplaats, in het bezit van een milieuvergunning (no. 98-049). Binnen de huidige bestemming vallen de activiteiten van de jachtservice deels onder het overgangsrecht. Dat deze situatie is ontstaan betekend niet dat dit ook de intentie is geweest. Het is steeds de bedoeling geweest dat de jachtservice zijn bedrijf planologisch gezien op deze plaats zou kunnen uitoefenen. Kortom legalisatie via een partiële herziening is gewenst.

- b. Het is onaanvaardbaar dat het perceel de bestemming bedrijf krijgt met de daarbij toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De brede gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'bedrijf' aangezien deze het best aansluit bij de activiteiten die plaatsvinden op de percelen. De percelen hebben naast de bestemming 'bedrijf' een aanduiding opslag of jachthaven. Binnen de bestemming mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een kade en loswal daaronder begrepen en andere werken gerealiseerd worden. Op de percelen mogen dus geen bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden.

- c. Miskend wordt dat de jachthaven is gelegen in een woongebied.

Reactie gemeente:

Het wordt niet miskend dat de jachtservice gelegen is in een woongebied. Het betreft hier echter geen woonwijk maar een jachthaven waar enkele woonhuizen gebouwd zijn. Gelet op het karakter van een jachthaven kan en mag men er vanuit gaan dat dit soort activiteiten plaatsvinden. Er is namelijk een duidelijke relatie tussen de jachthaven en de activiteiten waaronder het afschieten van boten en de mogelijkheid een boot te voorzien van brandstof.

- d. De was- en afschietplaats zorgt nu reeds voor ernstige geluidshinder alsmede voor overlast vanwege spattend en vervuild water op het perceel van cliënt. Het scherm verhelpt boven genoemde niet en is tevens illegaal. In het ontwerp mag de aanvrager het scherm permanent aanvragen. Hierdoor wordt het uitzicht van cliënt beperkt.

Reactie gemeente:

Het windscherm is onder andere bedoelt om het geluid en het op spattende water te beperken. Het windscherm wordt opgericht gedurende die dagdelen dat het afschieten plaatsvindt. Uiteindelijk is het zo dat het scherm noodzakelijk is ter naleving van de milieuvoorschriften. Concreet wordt het windscherm in een heel beperkte periode opgericht. Waarbij komt dat het na gebruik aan het einde van de dag of een dagdeel weer wordt ingeklapt. De jachtservice heeft er ook geen belang bij om het scherm onnodig opgericht te houden.

De voorzieningenrechter heeft ten aanzien van het uitzicht als volgt geoordeeld: De afstand van het windscherm tot verzoekers woning bedraagt circa 40 meter en vanuit de woonkamer heeft verzoeker alleen staande zicht op het windscherm. Vanwege de bestaande begroeiing is er vanuit de tuin nagenoeg geen zicht op het bouwwerk. Het windscherm wordt gedurende een beperkte periode per jaar gebruikt, en na gebruik aan het einde van de dag of een dagdeel weer ingeklapt. Het ingeklapte windscherm is niet of nauwelijks te zien vanaf het perceel ¹.

De gemeente onderschrijft deze mening.

- e. In het plan staat geen maximum voor het aantal te plaatsen botenkranen.

Reactie gemeente:

In het voorontwerp staat inderdaad het aantal bootkranen niet vermeld. In het ontwerp zal het aantal bootkranen worden opgenomen.

- f. Het brandstofleverstation levert eveneens zeer veel hinder op, vanwege stank en geluid van onevenredig veel komende en gaande schepen. Tevens levert een brandstofleverstation gevaar op voor de omwonende.

Reactie gemeente:

Zoals bij c al enigszins is aangegeven kan men de bovenstaande activiteit verwachten bij een jachthaven. Ten aanzien van eventuele geur- en geluidshinder is een milieuvergunning (no. 98-049) afgegeven.

- g. In het plan is onvoldoende tot geen onderzoek gedaan voor de woonomgeving in zijn algemeenheid en dan met name ten aanzien van de aantasting van het woongenot.

Reactie gemeente:

Het betreft een bestaande situatie, in dit geval hoeven er geen onderzoeken plaats te vinden. Tevens passen de activiteiten in de karakter van het gebied, en was het hiermee voorzienbaar voor de omwonenden.

- h. Kortom cliënt adviseert het plan niet verder in procedure te nemen.

Reactie gemeente:

Het plan wordt verder in procedure gebracht aangezien de reacties over het algemeen niet gegrond zijn.

5.1.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Schokkerhaven' aan de daartoe aangewezen instanties gezonden. het betreft de volgende instanties:

1. VROM- inspectie, regio Noord-West
2. Provincie Flevoland
3. Waterschap Zuiderzeeland

Van de provincie Flevoland is een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. Van de VROM-inspectie en het waterschap Zuiderzeeland is geen reactie ontvangen.

Provincie Flevoland geeft in haar reactie aan dat er vanuit provinciaal belang geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

5.1.4 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 augustus 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de raad 27 januari 2011 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

5.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het onderhavige geval is sprake van een conserverend plan en is geen sprake van een bouwplan.

Bouwactiviteiten zullen een particulier initiatief betreffen waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om bouwvergunning. Die kosten worden door middel van leges gedekt.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Vooroverlegreactie provincie Flevoland



GEM. NOORDOOSTPOLDER		
INGEK. 25 JUNI 2010		
NUMMER 2010011317		
OVB		CLUSTER Rmt
KOPIE AAN		
OM ADVIES		

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

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265

Fax
(0320)-265260

E-mail
provincie@Flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl



Datum 24 JUNI 2010

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1013430

Onderwerp

Vooroverlegreactie Bestemmingsplan
"partiële herziening Schokkerhaven"

Geacht college,

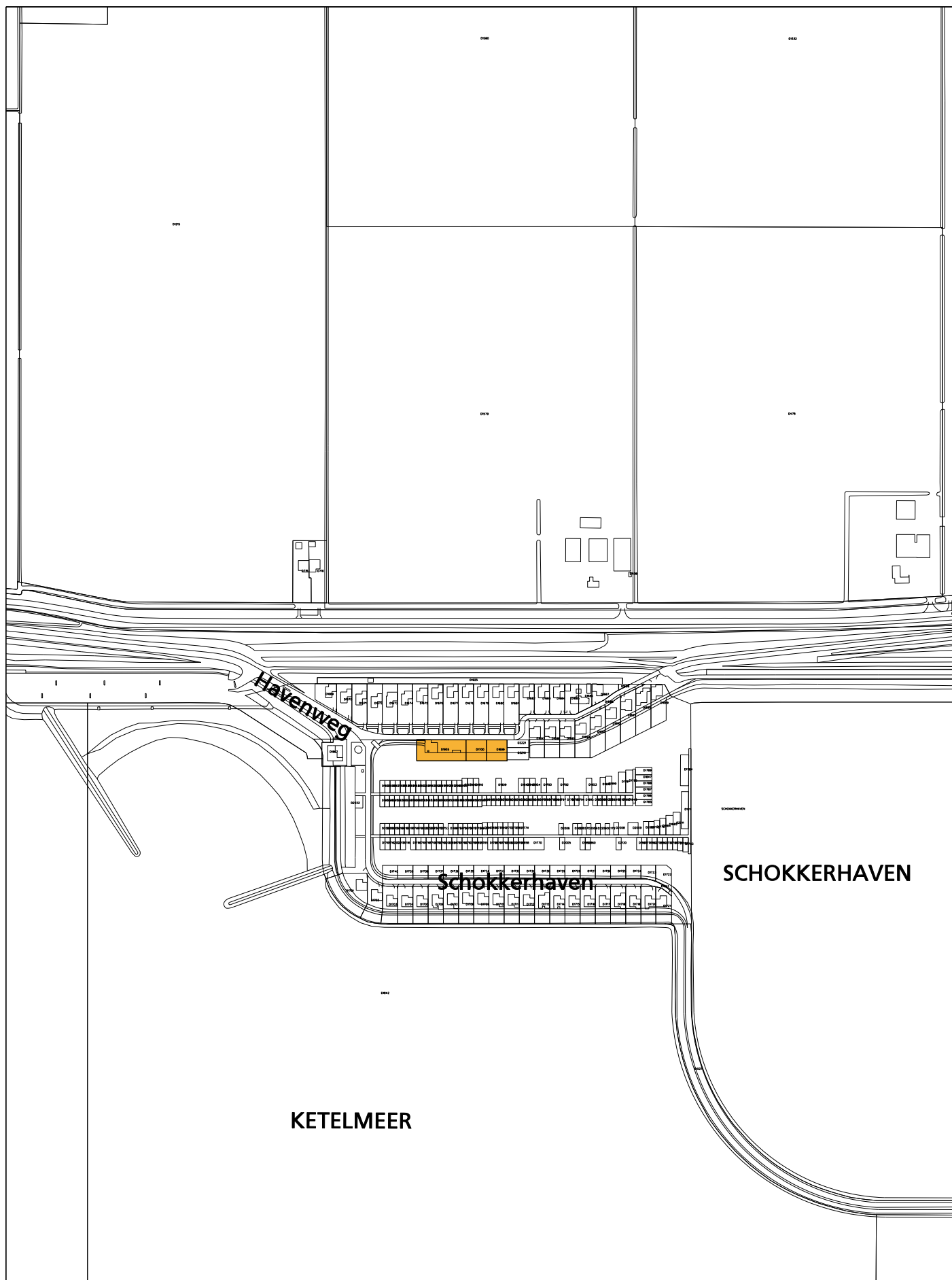
Het voorontwerp-bestemmingsplan "partiële herziening Schokkerhaven", dat u mij in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij vanuit het provinciaal belang geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen en Natuur

mevrouw drs. ing. I.L. Elemans

Bijlage 2 Situering plangebied



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming** van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00493-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte van bouwwerken geen gebouw zijnde uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.8 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.16 onderkomen

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.17 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.18 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.19 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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.20 verbeelding/plankaart

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;
- b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bestemmingsvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder **a en b** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Bedrijf'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding **'jachthaven'**, voor watersport en scheepvaart met daarbijbehorende opslagen, installaties en voorzieningen als één takelinstallatie, een was- en afspuitplaats en een brandstofleverstation;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'opslag'**, voor watersport en scheepvaart met daarbijbehorende opslagen;

met daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een kade en loswal daar onder begrepen;
- d. andere-werken;
- e. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- i. detailhandel niet is toegestaan, de detailhandel in aan de bestemming gerelateerde (brand)stoffen daar onder niet begrepen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de botenkraan mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen, waaronder een spuitschermb;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag de bebouwing niet meer bedragen dan het aangegeven percentage.

3.3 Gebruiksbeplating

In de periode december tot en met augustus is de plaatsing van een spuitschermb, als genoemd in lid 3.2.1 sub c, verboden.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waterstaat - Waterkering'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. de berging en afvoer van oppervlaktewater;
- c. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken;
- f. voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor **'Waterstaat - Waterkering'** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de andere bestemmingen.

4.3.1 Afwegingskader

Een in **4.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien:

- a. de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten;
- b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik

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

6.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen en gronden ten behoeve van een seksinrichting;
2. gronden als staanplaats voor onderkomens;
3. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsregels

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van 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 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.

10.2 Ontheffing

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

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **10.4**, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in **10.4**, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid **10.4** 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming**.

december 2009.

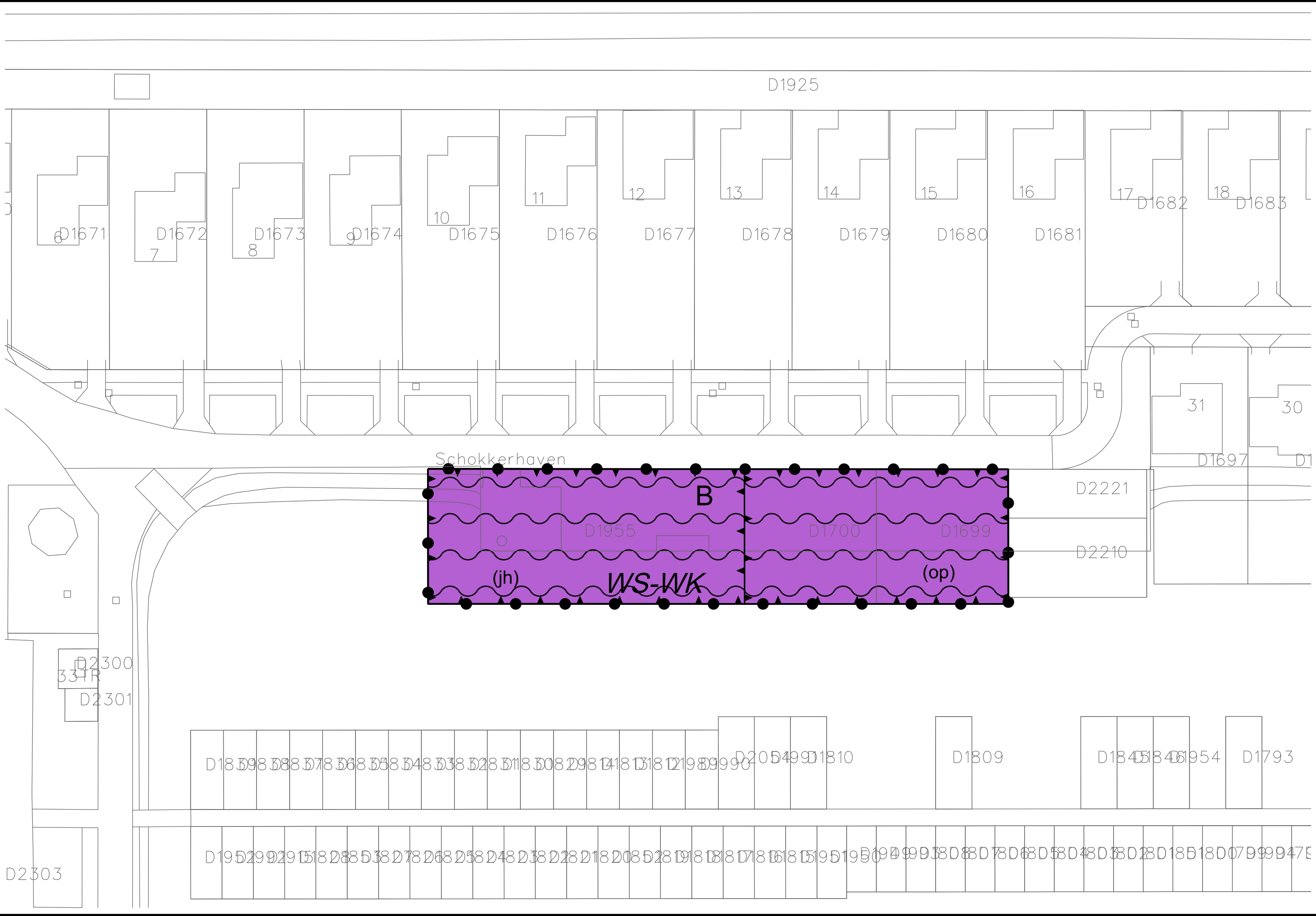
Vastgesteld door de raad van de gemeente Noordoostpolder in de vergadering van

voorzitter,

griffier,

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Uitsnede plankkaart



Vaststellingsbesluit

Emmeloord, 7 december 2010.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming'.

Voorgenomen besluit

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

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming' voorziet in de juridisch-planologische regeling die de wijziging van de bestemming 'Verkeersdoeleinden' in de bestemming 'Bedrijf' mogelijk maakt op de percelen D 1955, D 1700 en D 1699. Om de percelen specifiek te bestemmen hebben de percelen de aanduiding 'Jachthaven' of 'Opslag' gekregen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010. Tijdens de inzage periode is 1 zienswijze ingediend. De indieners van de zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de commissie horen zienswijzen bestemmingsplannen. De indieners hebben hier echter geen gebruik van gemaakt.

Doelstelling

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch planologisch kader te hebben voor het legaliseren van de strijdigheden.

Voorgesteld besluit

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

Argumenten

1.1 De zienswijze van de heer en mevrouw Den Hertog gedeeltelijk gegrond verklaren op het punt van de onduidelijke begrenzing.

In principe staat duidelijk op de verbeelding voor welke gebieden de aanduidingen gelden. Dit blijkt ook nadrukkelijk uit de op dit gebied van toepassing zijnde digitale kaart. Om het nog duidelijker te maken hebben wij besloten voor de verbeelding een andere schaal te hanteren.

1.2 De zienswijze van de heer en mevrouw Den Hertog gedeeltelijk gegrond verklaren op het punt maximaliseren van bouwoppervlakte en bouwvolume.

Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'bedrijf' een bebouwingspercentage voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, opgenomen van 30%.

1.3 De zienswijze van de heer en mevrouw Den Hertog gegrond verklaren op het punt van het tijdelijk oprichten van het spuitscherp.

In de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan is een termijn opgenomen (september – november) waarbinnen het oprichten van een scherm is toegestaan.

1.4 De overige zienswijze van de heer en mevrouw Den Hertog ongegrond verklaren.
Zie bijlage reactienota.

2. Naar aanleiding van de hierboven genoemd punten de verbeelding en de voorschriften aan passen.

Kantttekeningen



Planning/uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het raadsbesluit per ommegaande te worden gezonden naar Gedeputeerde Staten en VROM inspectie. Uiterlijk 6 weken na de gewijzigde vaststelling vindt kennisgeving plaats in de Flevopost, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De kennisgeving en de digitale bestanden worden langs elektronische weg toegezonden aan de VROM-Inspectie, Gedeputeerde Staten van Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. Tegen de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd zijn vastgesteld staat beroep open voor een ieder bij de Afdeling.

Bijlagen

- Zienswijze.
- Reactienota.
- (ontwerp) Bestemmingsplan 'Nagele, Schokkerhaven - bedrijfsbestemming'.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W.J. Schutte
Steller : M.E. Wierstra; 32 75; m.wierstra@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2010,
no. 21064-1;

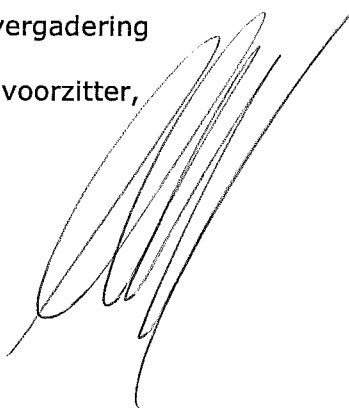
B E S L U I T:

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

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 27 januari 2011.

De griffier,

de voorzitter,



Eindnoten

1. Awb 09/1620 en 09/1622