

GEMEENTE HASSELT

bestemmingsplan

Jachthaven De Molenwaard

I N H O U D

bladzijde:

1. INLEIDING

1.1.	Algemeen	1
1.2.	De bij het plan behorende stukken	1
1.3.	Huidige planologische situatie en situering van het plangebied	1

2. ONDERZOEK

2.1.	Algemeen	2
2.1.1.	Rijksbeleid	2
2.1.2.	Provinciaal beleid	3
2.1.3.	Beleid Regio Zuidwest Friesland-Noordwest Overijssel	3
2.1.4.	Beleid gemeente Hasselt	4
2.1.5.	Conclusies	4
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Milieuhygiëne	5
2.4.	Overige omgevingsaspecten	5

3. PLANOPZET

3.1.	Indelingsplan	7
3.2.	Juridische opzet	8

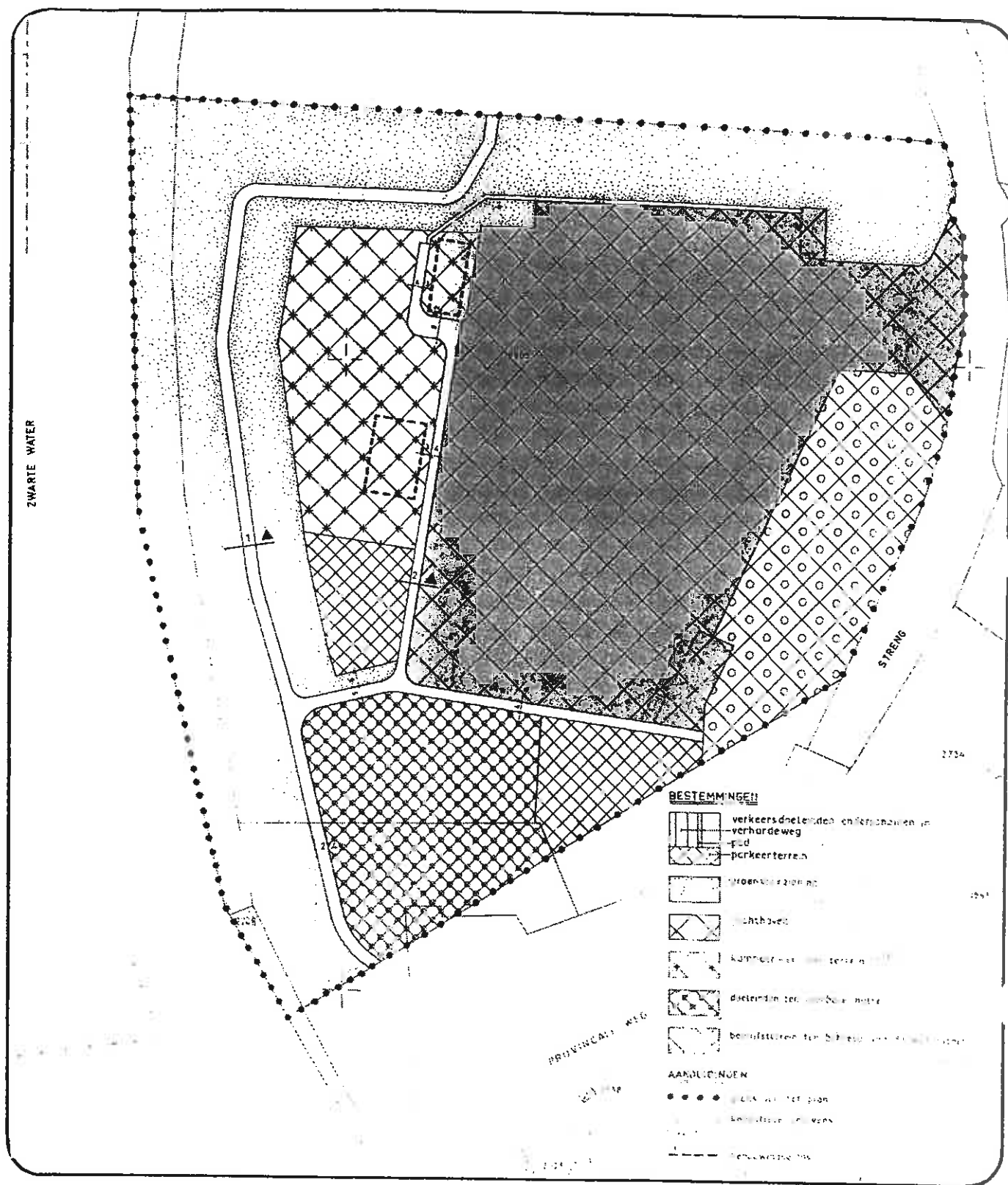
4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5. UITVOERBAARHEID

6. OVERLEG

6.1.	Overleg met bevolking	13
6.2.	Overleg ex artikel 10 Bro '85	16

Bijlage Akoestisch onderzoek



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" bevat de planologische regeling van een jachthaven gelegen ten noorden van de stad Hasselt. Deze jachthaven is aan het einde van de jaren 70 als gemeentelijk project ontwikkeld en sindsdien beheerd door de Stichting Waterrecreatie Hasselt. Het gemeentebestuur is van mening dat het beheren van een jachthaven niet langer meer een gemeentelijke activiteit behoort te zijn en derhalve afgestoten dient te worden. In de voorbereidende besprekingen ter verkoop van de jachthaven is de wenselijkheid uitgesproken, ten einde het economisch draagvlak van deze recreatieve voorziening te vergroten, de nu beperkt aanwezige verblijfsrecreatie te versterken. Dit heeft geleid tot het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Uitgangspunt is geweest het handhaven van de jachthaven qua capaciteit en gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn mogelijkheden gecreëerd voor het bouwen van recreatiewoningen (verhuur) en aanvullende voorzieningen (restaurant, sport- en speelvoorzieningen).

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" bestaat uit de volgende stukken.

- *plankaart, schaal 1:1000 (tek. no. Hst-21);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven. De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in artikel 12 van het Bro vereiste regelen en bepalingen weer.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, een beschrijving van de bestaande situatie en van de planopzet worden weergegeven.

1.3. Huidige planologische situatie en situering van het plangebied

Het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" wordt op dit moment geregeld door een uitwerking van het bestemmingsplan "Meldingsgebieden", te weten het uitwerkingsplan "Jachthaven" (afbeelding 1) dat op 15 augustus 1978 door burgemeester en wethouders van de gemeente Hasselt is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd op 31 oktober 1978. De reden dat Gedeputeerde Staten genoodzaakt waren gedeeltelijk goedkeuring te onthouden was gelegen in het feit dat de zuidelijke begrenzing van het uitwerkingsplan de zuidelijke grens van de bestemming "Jachthaven" van het bestemmingsplan "Meldingsgebieden" in ruime mate overschreed.

Het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" is ten noorden van de stadskern van Hasselt gesitueerd en sluit aan de noordzijde direct aan op het uiterwaardengebied van het Zwarte Water. Voor vaartuigen is de jachthaven bereikbaar via de Streng, die op het Zwarte Water uitmondt. Voor het gemotoriseerde en langzame verkeer wordt de jachthaven ontsloten via de Van Nahuysweg.

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de aspecten die betrekking hebben op de realisering van een accommodatie voor verblijfsrecreatie in relatie met de "Jachthaven De Molenwaard". Het betreft hier het verwoorden van het beleid zoals dit op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau geformuleerd is. Vervolgens zullen de milieu-aspecten worden beschreven die van invloed zijn op het onderhavige bestemmingsplan. Tenslotte zal de bestaande situatie worden weergegeven.

2.1.1. Rijksbeleid

Het huidige rijksbeleid dat van toepassing is op de recreatieve en toeristische ontwikkelingen van Hasselt laat zich in het kort als volgt kenschetsen.

De hoofddoelstelling die in het Structuurschema Openluchtrecreatie (Ministerie van Landbouw en Visserij, 1986) wordt genoemd voor het ruimtelijke openluchtrecreatiebeleid is het binnen het kader van het totale overheidsbeleid verzekeren van een verscheidenheid aan ruimtelijke mogelijkheden voor openluchtrecreatie, die tegemoet komt aan de voorkeuren van verschillende groepen en individuen.

Dit op zodanige wijze dat een zo groot mogelijke bijdrage wordt geleverd aan:

- *kwantitatief en kwalitatief gewenste ruimtelijke en ecologische omstandigheden;*
- *de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling en zelf-ontplooiing van individuen en groepen;*
- *de gewenste economische ontwikkeling, de werkgelegenheid en het beperken van de maatschappelijke kosten.*

Het ruimtelijke beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie is gericht op het verminderen van de spanning tussen vraag en aanbod binnen de openluchtrecreatie en op het bevorderen en in stand houden van de diversiteit en kwaliteit van de mogelijkheden voor de openluchtrecreatie, met name ten behoeve van het versterken van de toeristisch recreatieve mogelijkheden.

Hasselt ligt op de rand van twee gebieden die door de regering zijn aangeduid als Nationaal Landschap, te weten Noord-West Overijssel en het Vecht-Regge-gebied. Met betrekking tot de verblijfsrecreatie wordt in deze gebieden het accent gelegd op een terughoudend beleid. Ten noorden van Hasselt in de richting van Zwartsluis zijn echter wel mogelijkheden voor de verblijfsrecreatie, maar dan met name binnendijs. Met betrekking tot de scheepvaart valt Hasselt in een gebied dat aangeduid wordt als vaargebied van belang voor de watersport en het natuur- en landschapsbehoud.

In de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening (Ministerie VROM, 1990) geeft de regering aan op welke wijze zij in haar ruimtelijk beleid de 21e eeuw tegemoet wil treden. Een van de thema's die hierin aan de orde komt is Nederland-Waterland. Binnen dit thema worden mogelijkheden voorgesteld op het gebied van natuurontwikkeling en om het water beter als toeristisch-recreatief produkt te benutten. Het thema richt zich op een aantal gebieden in Nederland die beschouwd worden als natuur- en/of toeristische recreatieve ontwikkelingszone.

De Friese Meren, Noordwest-Overijssel en de IJssel (als een van de grote rivieren) vormen voor Hasselt de belangrijkste gebieden, aangezien Hasselt tussen deze gebieden is gelegen. Het Zwarte Water waaraan de stad is gesitueerd kan als verbindende schakel tussen de gebieden worden gezien.

2.1.2. Provinciaal beleid

Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme in Overijssel (1985)

De beleidsnotitie schetst het beleid dat Gedeputeerde Staten van Overijssel beogen te voeren met betrekking tot de toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Overijssel. Specifiek met betrekking tot Hasselt staat er niets in de beleidsnotitie genoemd. Wel worden een aantal algemene beleidslijnen verwoord, die van invloed kunnen zijn op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden. Een prioriteit wordt gegeven aan de bevordering van het recreatief medegebruik van het landelijk gebied en de ontwikkeling van voorzieningen ten behoeve van actieve vormen van toerisme.

Streekplan IJsselvallei (1985)

Het provinciaal beleid, zoals vastgesteld in het streekplan, stelt als hoofdlijn voor het recreatiebeleid, dat zoveel mogelijk wordt voorzien in de behoefte aan recreatievoorzieningen mits de ontwikkeling hiervan niet strijdig is met natuur, landschap, land- en bosbouw en milieuhygiënische eisen.

Verblijfsrecreatie

Het landschap in de gemeente Hasselt is ingedeeld in de zones landelijk gebied I, II en III. De zone landelijk gebied I heeft als kenmerk cultuurgrond en is groot c.q. middenschallig van karakter. Zone landelijk gebied II wordt gekenmerkt door cultuurgronden met een matig kleinschalig karakter, terwijl landelijk gebied III als kenmerk heeft, cultuurgronden, waaronder begrepen uiterwaarden en oeverlanden en is kleinschalig met een sterk besloten karakter.

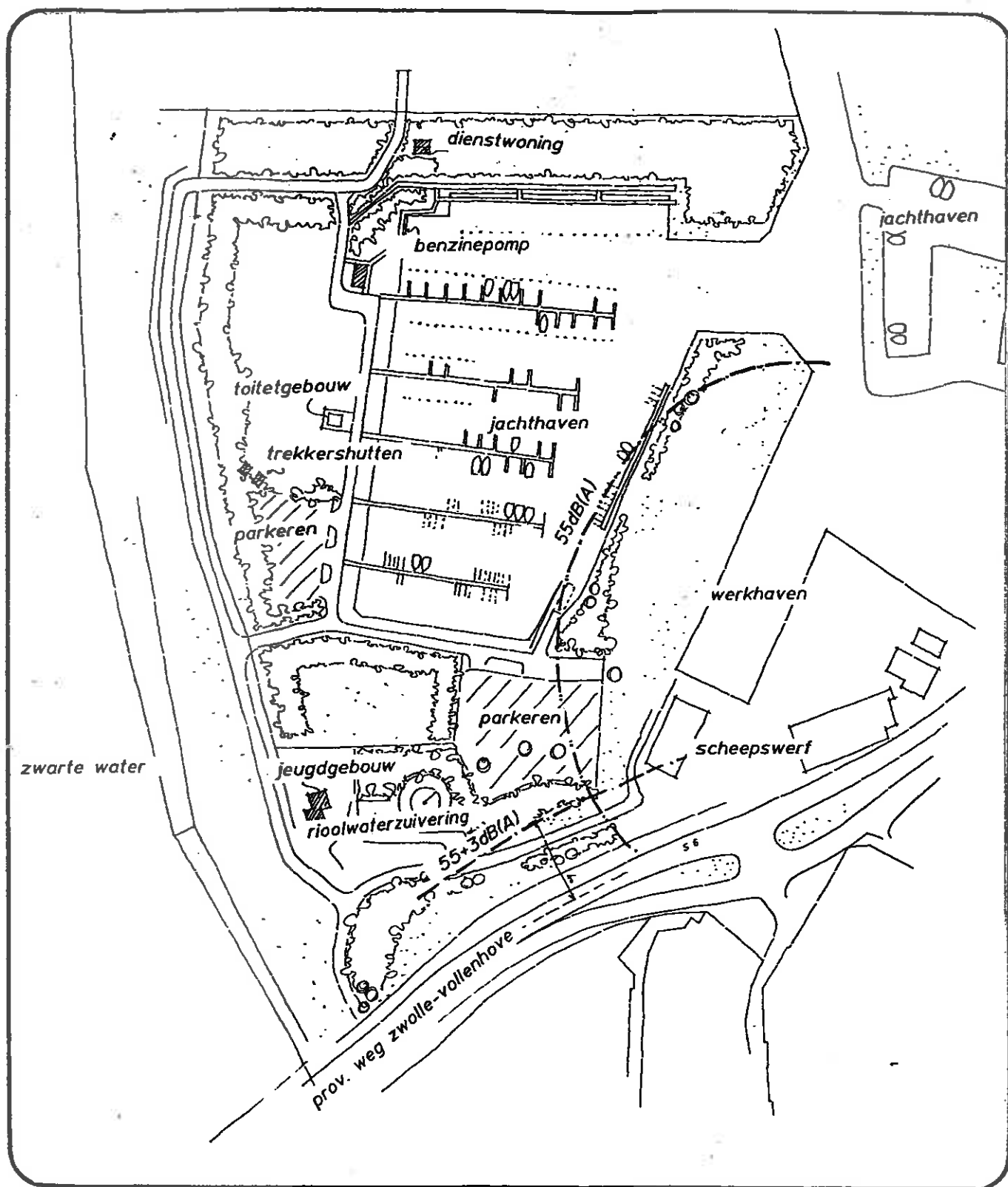
Het onderhavige plangebied is in zone landelijk gebied III gelegen waarbij ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie incidenteel ruimte kan worden gevonden wanneer het betrekking heeft op het afronden van bestaande bedrijven.

Watersport

Ruimte voor voorzieningen voor de watersport kan worden gezocht in de zones landelijk gebied I en II. Het streekplan vermeldt verder, dat toeristische aanlegplaatsen en vaste ligplaatsen worden bevorderd wanneer deze aansluiten bij het stads- en dorpsgebied en in harmonie met de omvang van de nederzettingen zijn. Dit betekent dat er bij Hasselt mogelijkheden vanuit het provinciaal beleid worden gegeven voor de watersport.

2.1.3. Beleid Regio Zuidwest Friesland-Noordwest Overijssel

In opdracht van de provincie Friesland en Overijssel is er door het bureau Leyer & Weerstra een rapport opgesteld in het kader van het project investeringsbevordering waterrecreatie Zuidwest Friesland-Noordwest Overijssel met als doel het bevorderen van de investeringen in de toeristische recreatieve marktsector. Als uitgangspositie voor Noordwest Overijssel kan geconcludeerd worden dat er in principe positieve mogelijkheden bestaan wanneer wordt ingespeeld op de vraag naar enige watergerelateerde toeristische/recreatieve activiteiten.



afbeelding 2

INVENTARISATIE + GELUIDHINDER



Hierbij gaat het met name om:

- *relatie verblijf/watertoerisme - en recreatie;*
- *route gebonden watertoerisme - recreatie;*
- *kleine watersport (kanoën, surfen).*

De mate waarin Noordwest Overijssel van deze groeimogelijkheden wil profiteren wordt (mede) bepaald door:

- *eigen keuzes ten aanzien van wat men wil en wat er wordt toegestaan in relatie tot (al dan niet vermeende) spanningsvelden met natuur en milieu, alsmede onderling mogelijke verdringingseffecten (kanoën versus motorboten; waterskiën versus zeilen);*
- *de bereidheid en vaardigheid van het toeristisch/recreatieve bedrijfsleven in Noordwest-Overijssel om in te spelen op gedifferentieerde consumentenbehoeften en het algemene kwaliteitsniveau 'op te krikken'. Dit hangt mede af van de ruimte en medewerking die overheden hiertoe bieden;*
- *(specifiek met betrekking tot het toervaren) eigen ambities en geboden ruimte, maar tevens door wat er in andere gebieden (Zuidwest Friesland, Flevoland, Nederland Waterland) gebeurt.*

2.1.4. Beleid gemeente Hasselt

Het beleid van de gemeente Hasselt met betrekking tot recreatie en toerisme is weergegeven in het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan van de gemeente Hasselt. Het ligt niet in de bedoeling om voorzieningen die niet passen in de aard en karakter van de gemeente Hasselt aan te trekken. Dit, omdat het karakter van Hasselt niet door de recreatie mag worden verstoord. De jachthaven, die op dit moment nog in gemeentelijke handen is, zal worden geprivatiseerd. Daarbij zal ruimte worden geboden voor aanvullende activiteiten bijvoorbeeld in de verblijfsrecreatieve sfeer.

2.1.5. Conclusies

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat er op de verschillende overheidsniveaus mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie in Hasselt en directe omgeving bestaan, mits een en ander is afgestemd op de schaal van Hasselt en rekening wordt gehouden met de plaatselijk aanwezige natuur- en landschapswaarde.

2.2. Bestaande situatie

De bestaande situatie van de jachthaven is op nevenstaande afbeelding 2 weergegeven. De haven met de aanlegplaatsen is dominant in relatie met het randgebied. Het havengebied wordt aan de oostzijde ontsloten en vindt via de Streng aansluiting op het Zwarte Water. "Aan land" is een ontsluitingsmogelijkheid richting de stad Hasselt. Op het terrein bevinden zich twee parkeerterreinen waarvan de zuidelijke eveneens dienst doet als winterstalling. Hier bevindt zich tevens de lier welke behoort bij de aanwezige trailerhelling. Westelijk in het gebied bevinden zich een toiletgebouw, een kantoorgebouw annex winkel en een kleine werkplaats. Een open groengebiedje is gereserveerd ten behoeve van het kamperen, waarop eveneens twee trekkershutten geplaatst zijn.

De dienstwoning is aan de noordkant van de jachthaven gesitueerd. Het geheel is door een

beplantingsstrook omgeven welke met name aan de noordzijde nogal breed is. Ten oosten van de jachthaven bevindt zich een scheepswerf en een kleinere jachthaven; terwijl aan de zuidzijde een rioolwaterzuiveringsinstallatie en een jeugdhonk zijn gesitueerd.

Ten noorden van de jachthaven is het uiterwaardengebied gelegen dat vooral van belang is met het oog op de aanwezige vegetatie en fauna (met name vogels). Ten aanzien van de relatie van dit gebied met de huidige jachthaven zal geen sprake zijn van veranderingen die een negatieve invloed uitoefenen op de aanwezige natuurlijke waarden. De jachthaven is namelijk door middel van de aanwezige beplantingsstroken op een verantwoorde manier afgeschermd van haar omgeving. Hier zal geen wezenlijke verandering in worden aangebracht.

2.3. Milieuhygiëne

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met enkele aspecten op het gebied van de milieuhygiëne die consequenties kunnen hebben voor de planopzet.

Bij het nagaan van de omgevingsaspecten, die van invloed zijn op de planopzet, speelt de ten oosten van het plangebied gesitueerde scheepswerf Bodewes BV een belangrijke rol. Er is hier sprake van een zogenaamde categorie A-inrichting, een bedrijf dat onder andere door het productieproces als geluidhinderlijk wordt beschouwd. Derhalve is er recentelijk een zone vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting vanwege dit terrein een bepaalde waarde niet te boven mag gaan. Hoewel recreatiewoningen niet als geluidgevoelige bestemmingen worden aangemerkt in de zin van de Wet geluidhinder, wordt door de Provincie en met name door de Inspecteur Milieuhygiëne wel op soortgelijke wijze getoetst. In overleg met de Inspecteur is bepaald dat als maximaal toelaatbare waarde 55 dB(A) aangehouden mag worden. Ten behoeve van de bepaling van de zonering is een akoestisch onderzoek verricht waaruit is gebleken dat een deel van deze zone binnen het onderhavige bestemmingsplan is gelegen (zie afbeelding 2). Bij de planopzet zal hier nader op in worden gegaan.

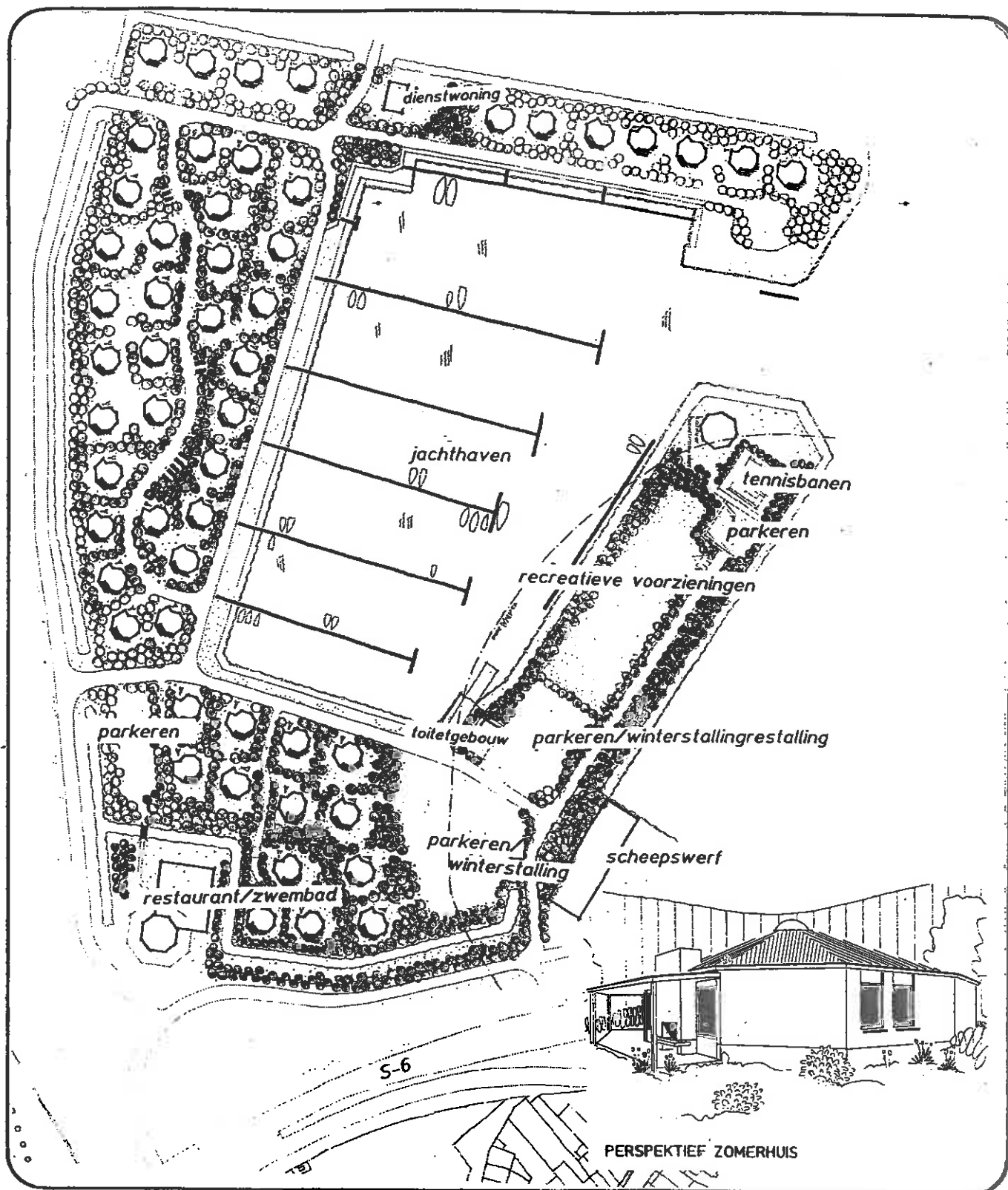
Vervolgens ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de S6, de verbindingsweg tussen Zwolle en Zwartsluis. Deze weg is zoneplichtig (> 2450 mvt/etmaal) zodat een akoestisch onderzoek ten aanzien van de geluidgevoelige ruimten binnen deze zone (250 meter) verplicht is, omdat een deel van het plangebied binnen deze zone is gelegen. Zoals eerder is opgemerkt is in overleg met de Inspecteur Milieuhygiëne een voorkeursgrenswaarde aangenomen van 55(+3) dB(A). Geluidberekeningen op basis van tellingen, geprognostiseerd tot in het jaar 2000 hebben uitgewezen dat de 55(+3) dB(A)-lijn op 40 meter uit de as van de S6 is gelegen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen conflictsituaties aanwezig zijn of zijn te verwachten in de planperiode op basis van het bepaalde in de Wet geluidhinder, voor wat betreft het onderdeel verkeerslawaaï. De geluidberekening is aan deze toelichting toegevoegd.

Tenslotte bevindt zich binnen het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze zal echter binnen afzienbare tijd buiten bedrijf worden gesteld na Ingebruikname van een, op korte termijn te realiseren, RWZI nabij Genemuiden.

2.4. Overige omgevingsaspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het winterbed van het Zwarte Water, hetgeen bij de planvoorbereiding aanleiding heeft gegeven tot informeel overleg met Rijkswaterstaat. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er geen bezwaren kleven aan de totstandkoming van aanvullende bebouwing rondom de jachthaven wanneer de maaiveldhoogte minimaal op 0,93 meter + NAP is gelegen. Bij de totstandkoming van de jachthaven is het plangebied op-

gehoogd tot 1,50 meter + NAP zodat er op dit punt geen problemen bestaan. Nadien heeft nog formeel overleg plaatsgevonden waarbij afspraken zijn gemaakt om enige stremmingen in de doorstroming van het (hoge) oppervlaktewater weg te nemen door in de zone tussen de erfafscheiding en de oever van het Zwarte Water, de aanwezige houtopstanden te verwijderen. Daarnaast moet opgemerkt worden, dat te zijner tijd ontheffing ex artikel 5 van de Rivierenwet nodig zal zijn in verband met de ligging in het winterbed van het Zwarte Water.



afbeelding 3

MOGELIJKE INRICHTING



0 30m

3. PLANOPZET

3.1. Indelingsplan

Bij de eerste opzet van het bebouwingsvoorstel voor de jachthaven is een zeer gelijkmatige situering van de te bouwen recreatiewoningen over het totale terrein aangegeven. Nadat de gegevens van het akoestisch onderzoek ingebracht zijn heeft het indelingsplan meer structuur gekregen, wat de herkenbaarheid in het terrein en de scheiding van de verschillende categorieën gebruikers van dit complex ten goede komt.

Essentieel voor het indelingsplan is dat de jachthaven zowel in de huidige vorm als ten aanzien van de capaciteit gehandhaafd blijft en dat, naast de functie als vaste ligplaats en passantenligplaats, deze jachthaven nu ook een bescheiden functie krijgt ten behoeve van de bewoners van de recreatiewoningen. Voor deze groep zullen ± 25 ligplaatsen worden vrijgehouden, omdat vooralsnog er niet vanuit wordt gegaan dat alle huurders van deze woningen over een ligplaats zullen willen beschikken.

Daarnaast is bepalend voor de structuur van het plangebied dat de recreatiewoningen in hoofdzaak in het westelijk en noordelijk deel van het plangebied zullen worden gerealiseerd. Aan deze gronden is de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" toegekend.

De toekomstige indeling van de gronden gelegen ten zuiden van de jachthaven en de landtong is nog niet gedetailleerd vastgelegd. Op deze gronden kunnen een aantal recreatiewoningen, recreatieve voorzieningen (restaurant, zwembad, sport- en speelterreinen, bijvoorbeeld midget-golfbaan, tennisbaan, e.d.) en parkeerterreinen onder bepaalde, in de voorschriften geformuleerde, condities, worden gerealiseerd. Doordat al deze doeleinden in één mengbestemming zijn opgenomen zijn er ten aanzien van de situering nog verschuivingen mogelijk. Afbeelding 3 (schetsontwerp) geeft een indruk van de mogelijke toekomstige situatie. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de landtong in zijn totaliteit is gelegen binnen de 55 dB(A)-lijn. Het ligt dan ook in de bedoeling om op de landtong zoveel mogelijk geluidsongevoelige objecten te situeren (zwembad, parkeerterrein) zodat voor geluidsgevoelige objecten, in casu recreatiewoningen, zoveel mogelijk ruimte overblijft. Het is dan ook niet ondenkbaar dat, ondanks extra kosten, de ligging van de bestaande parkeerplaats in noordoostelijke richting verschoven zal worden. Het restaurant is in het schetsontwerp geprojecteerd op het terrein waarop nu de bebouwing voor het jeugdhonk aanwezig is. De eerder aangegeven lokatie op de kop van de landtong is verlaten omdat uit nader overleg is gebleken dat op deze plaats toch incidenteel hinder (ook visuele) zal worden ondervonden van de naastgelegen scheepswerf.

Voor de terreinindeling is eveneens van belang dat de afschermende werking van de beplanting langs de noord- en de westrand van het complex zal worden gehandhaafd, zonder dat dit tot gevolg heeft dat hier geen recreatiewoningen kunnen worden gebouwd. Plaatselijk zal wat van de bestaande beplanting worden gerooid, waarbij de buitenrand zal worden versterkt en waar nodig verdicht. Daarbij wordt uitgegaan van de aanplant van inheemse soorten.

Ten aanzien van de ontsluiting kan worden opgemerkt dat min of meer een tweedeling zal ontstaan. Ten behoeve van de recreatiebungalows wordt in de nieuwe opzet uitgegaan van de bestaande ontsluiting, zij het dat deze alleen te gebruiken zal zijn wanneer men bij melding aan de receptie in het restaurant een magneetkaart heeft gekregen waarmee de westelijke toegang kan worden benut. De bezoekers van de jachthaven en de eventueel op de landtong te situeren recreatievoorzieningen hoeven niet via het terrein met de recreatiebungalows naar de haven c.q. zwembad, maar beschikken over een eigen entree, die nu reeds in ondergeschikte vorm aanwezig is.

In de planopzet zijn alle niet-geluidgevoelige functies geprojecteerd aan de oost- en zuidrand van het complex; het resterende terrein kan ingericht worden voor recreatiebungalows. Daarbij is bewust afgezien van een mogelijke schakeling van de woningen om daarmee de recreanten een zo groot mogelijke privacy te geven. Bij de situering is getracht een zo optimaal mogelijke bezonning te realiseren zonder dat hiermee een monotone verkavelingssituatie gaat ontstaan. Uit economische overwegingen gold daarbij als uitgangspunt dat op het totale terrein minimaal 50 recreatiebungalows gerealiseerd moeten kunnen worden. De mogelijkheid is daartoe op het te benutten terrein aanwezig waarbij de onderlinge afstand tussen de woningen varieert van 10 tot 15 meter. (Binnen de aangepaste planbegrenzing kunnen ongeveer 60 recreatiebungalows gerealiseerd worden). De recreatiebungalows zullen, evenals de overige te realiseren voorzieningen, worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

3.2. Juridische opzet

Bij de opzet van het plan - zowel de plankaart als de bestemmingsplanvoorschriften - heeft als uitgangspunt gegolden: het zodanig regelen van het plangebied dat enerzijds voldoende inzicht en duidelijkheid wordt geboden ten aanzien van de inrichting van het gebied, duidelijkheid voor zowel gemeente, beoordelende instanties en de belanghebbenden terwijl anderzijds de gewenste flexibiliteit wordt verschaft. Het geheel dient echter niet ten koste te gaan van de rechtszekerheid. In de planvoorschriften is dit duidelijk tot uiting gebracht ten aanzien van onder andere de aard van de toegelaten bebouwing, de inhoud, de hoogte en dergelijke, terwijl op de juridische plankaart alleen de ruimtelijke relevante hoofdkenmerken van het plangebied zijn vastgelegd.

De jachthaven is door de bestemming "jachthaven" geregeld. De voorzieningen welke deel uitmaken van de jachthaven zoals aanlegsteigers, trailerhelling en dergelijk worden eveneens door deze bestemming geregeld. De bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" regelt een aanzienlijk deel van de geprojecteerde zomerhuizen. Van belang is dat in het voorschrift uitdrukkelijk is geregeld dat de recreatiewoningen niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt en dat uit landschappelijke overwegingen bij bebouwing in de noordelijke beplantingsstrook een aanlegvergunning is vereist zodat de afscherpende functie van deze beplantingsstrook gehandhaafd blijft zonder dat op voorhand exact de plaats bepaald is waar de recreatiebungalows mogen worden gebouwd. Binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" worden eveneens de interne ontsluitingswegen en de aanwezige dienstwoning geregeld, alsmede enige ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de jachthaven, omdat thans namelijk nog niet volledige duidelijkheid bestaat over een mogelijke herinrichting van de jachthaven c.a. Nadat voldoende (ook planologische) zekerheid bestaat dat een en ander kan doorgaan zal de mogelijke verplaatsing van bijvoorbeeld het toiletgebouwtje, de tankmogelijkheden etc. nader worden bezien.

De hiervoor besproken mengbestemming is omschreven als "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie". Deze bestemming voorziet in een aantal recreatiewoningen, recreatieve voorzieningen en parkeerterreinen. Bepaald is ondermeer dat geen zomerhuizen mogen worden gebouwd gelegen binnen de geluidscontour van het industrielaai. Concreet betekent dit, dat op de landtong géén zomerhuizen kunnen worden gebouwd. Daarnaast is expliciet bepaald dat ten minste 3000 m² als parkeerterrein moet worden ingericht.

precies 62

4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften 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 voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

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

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

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

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

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

Hiernavolgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Jachthaven (artikel 3)

Deze bestemming is toegedacht aan de bestaande jachthaven met de daarvan deel uitmakende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, hellingbaan en dergelijke. Ontwikkelingen binnen dit gebied die het bouwen van gebouwen wenselijk maken worden niet voorzien, zodat ook een regeling dienaangaande achterwege kan blijven.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 4)

Uit de doeleindenomschrijving (lid A) bij dit artikel blijkt dat aan de gronden een aantal functies zijn toegekend. Uit lid B (bouwvoorschrift) kan worden afgeleid dat het in de bedoeling ligt dat de gronden in hoofdzaak voor zomerhuizen worden gebruikt. Bij de maatvoering van de zomerhuizen is uitgegaan van de opvattingen zoals die zijn weergegeven in de provinciale "Handleiding en Beleidsregels". Dit houdt in dat de maximale inhoud van een zomerhuis, ten hoogste 200 m³ mag bedragen. Vanuit ruimtelijke overwegingen zijn vrijstaande bijgebouwen (inclusief berging) ongewenst. In de definiëring van het zomerhuis is aangegeven dat deze zijn bestemd voor het recreatief verblijf van een gezin of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft. Hoewel hiermee voldoende duidelijk is dat permanente bewoning van deze zomerhuizen niet strookt met de beleidsopvattingen is, om ieder misverstand daarover uit te sluiten, permanente bewoning nadrukkelijk als strijdig gebruik aangemerkt.

De gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "beplantingsstrook" hebben een bosachtig karakter (bomen en ondergroei). Deze strook vormt een scherm tussen het gebied

van de jachthaven en het aansluitende open gebied. In landschappelijk opzicht kan de verschijningsvorm worden gekarakteriseerd als "markeringselement"; de natuurlijke waarde is zeer gering. Vanuit landschappelijke overwegingen is het niet noodzakelijk deze strook in volle breedte te handhaven; de handhaving van een coulisse is evenwel wenselijk. Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven bestaat er geen bezwaar tegen om ter plaatse zomerhuizen te realiseren. Teneinde daarbij de nodige zorgvuldigheid te garanderen is terzake van de beplantingsstrook de vereiste van aanlegvergunning opgenomen. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de jachthaven op te richten. Hierbij dient met name gedacht te worden aan het kantoortje van de havenmeester, een toiletgebouwtje of een benzinepomp. Om zoals bij 3.2. reeds is beschreven een en ander nog nader op elkaars wensen te kunnen afstemmen is deze mogelijkheid ook opgenomen binnen de bestemming "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie".

Voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie (artikel 5)

Uit de doeleindenomschrijving (lid A) bij dit artikel blijkt dat aan de gronden een aantal functies zijn toegekend. Beperkingen ten aanzien van deze functies vloeien voort uit de bepalingen in het bouwvoorschrift (lid B).

Op de gronden mogen ten hoogste 12 zomerhuizen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de maatvoering en onderlinge afstand zijn identieke bepalingen van toepassing als bij artikel 4. Een extra situeringseis is opgenomen die recreatiewoningen binnen de 55 dB(A)-lijn uitsluit.

Ten behoeve van recreatieve voorzieningen is een maximum aan gebouwen van 3000 m² toegestaan. Doordat geen bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de situering kunnen binnen deze gehele bestemming voorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij kan naast "elk-weer"-voorzieningen ook gedacht worden aan openluchtvoorzieningen, zoals een midget-golfbaan, speelveld of tennisbaan.

Binnen deze bestemming moet ten minste 3000 m² aan parkeerterrein worden gerealiseerd. Dit ten behoeve van het parkeren van bezoekers van de haven en de overige te realiseren recreatieve voorzieningen en in mindere mate ten behoeve van gasten van het bungalowterrein.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen ten einde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Dubbeltelbepaling (artikel 11)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Gebruiksbeplating (artikel 12)

Voor de redactie van de gebruiksbeplating is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is. In ieder geval wordt permanente bewoning van zomerhuizen strijdig geacht met de bestemming. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, dan wel bebouwing, waarvoor de bouwvergunning voor dit tijdstip verleend moest worden, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Daarnaast maakt een vrijstellingsbepaling het mogelijk om de onder het overgangsrecht gebracht bebouwing geheel te vernieuwen.

Strafbeplating (artikel 14)

In dit artikel wordt overtreding van de gebruiksbeplating strafbaar gesteld, ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat administratieve of strafrechtelijke sancties mogelijk zijn.

5. UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een ontwerp-bestemmingsplan aandacht te worden geschonken aan de uitvoerbaarheid van het plan.

De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid blijft bij projecten die door derden gerealiseerd zullen worden een delicate zaak. Op het moment van planvoorbereiding is het ongewenst om het investeringsniveau dat noodzakelijk lijkt om het gewenste inrichtingsniveau te kunnen realiseren kenbaar te maken in een openbaar stuk. Om echter duidelijk te maken dat het hier om een uitvoerbaar project gaat met een reële exploitatiemogelijkheid, is een investerings- en exploitatie-opzet opgezet waarover het volgende kan worden meegedeeld.

Bij aankoop van de jachthaven kan een gedeelte van de kosten afgezonderd worden als bouwgrond voor de recreatiebungalows. Op basis van projecten die door de ondernemer elders zijn gerealiseerd kan de aankoopssom van het totale project voor de helft toegeschreven worden aan de jachthaven. De totale kapitaallasten voor de jachthaven worden daardoor belangrijk teruggebracht waardoor financiële ruimte ontstaat voor de wenselijk geachte aanpassingen in en rondom de jachthaven.

Voor de recreatiebungalows wordt uitgegaan van een bungalow met een luxe uitstraling (zie afbeelding 3) op het niveau van de 5-sterren bungalows waarbij in geringe mate de in het algemeen bij dit type bungalowpark behorende "elk-weer-voorzieningen" zullen worden gerealiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan het realiseren van een restaurant en aan al dan niet overdekte recreatieve voorzieningen. De filosofie bij deze opzet is dat er een duidelijke markt is voor een kwalitatief hoogwaardige recreatiebungalow buiten de grote parken (500 bungalows en meer) en zonder de grote attractiepunten die bij dergelijke grootschalige projecten horen.

6. OVERLEG

6.1. Overleg met bevolking

Ingevolge artikel 6a van de WRO is aan de bevolking de gelegenheid gegeven om hun mening over het plan kenbaar te maken. Dit is gebeurd in een hoorzitting die plaats heeft gevonden op 15 april 1991. Van deze mogelijkheid is door 2 personen gebruik gemaakt. De hoofdlijnen van de bezwaren en reacties worden hierna weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Door de eigenaar van de naast de jachthaven gelegen scheepswerf wordt opgemerkt dat hij in de toekomst niet in zijn bedrijfsuitoefening belemmerd wil worden door de bouw van de bungalows. Hij geeft daarbij een aantal voorbeelden van activiteiten die in de toekomst problemen op zouden kunnen leveren:
 - er zijn voornemens om meerpalen in de Streng aan te brengen. De schepen kunnen daar aan- en afmeren om gerepareerd te worden. De schepen zullen dicht bij de landtong komen te liggen;
 - het schoonspuiten van de schepen met water kan, bij een bepaalde windrichting, problemen opleveren. Betrokkene vindt het niet acceptabel als er in de toekomst voorwaarden zullen worden opgelegd waardoor hij, bijvoorbeeld bij een bepaalde windrichting of windkracht, bepaalde werkzaamheden niet meer zou kunnen uitoefenen;
 - door het kijken naar het lassen kunnen kinderen geïrriteerde ogen krijgen;
 - indien er, incidenteel, overgewerkt zal worden in de avonduren kan er lawaaihinder worden veroorzaakt.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zeer nadrukkelijk rekening gehouden met de situering van het plangebied op korte afstand van de scheepswerf. Dit is gebeurd om enerzijds de negatieve (visuele en geluids-)uitstraling van de werf richting recreatieterrein zoveel mogelijk te beperken en anderzijds om de werf in de bedrijfsvoering zo weinig mogelijk te belemmeren. Dit uitgangspunt heeft ertoe geleid dat op de landtong uitsluitend geluidsgevoelige objecten (parkeer- en sportterrein) zullen worden gerealiseerd; een regeling in de bestemmingsplanvoorschriften sluit de bouw van de geluidsgevoelige bungalows op de landtong uit. Daarnaast voorkomt de afschermende beplantingsstrook een negatieve visuele uitstraling.

Voor wat betreft de voorbeelden van bedrijfsactiviteiten die problemen op zouden kunnen leveren kan het volgende worden opgemerkt:

- meerpalen zijn op basis van het vigerende plan toegestaan. Door de afschermende beplanting en het ontbreken van bungalows op de landtong zijn hierdoor geen problemen te verwachten;
- ten aanzien van het schoonspuiten van schepen geldt in principe ook dat de beplanting als afscherming zal dienen en dat er geen bungalows in de directe nabijheid gesitueerd zullen worden. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat de druk op het water bij het schoonspuiten op een meter afstand van de spuitmond nagenoeg wegvalt, zodat alleen in extreme situaties er sprake zou kunnen zijn van enige overlast die echter door de eerder genoemde beplantingsstrook grotendeels zal worden weggenomen.

Overigens is de scheepswerf een categorie A-inrichting, waardoor de provincie met

de vergunningverlening is belast;

- *de kans op geïrriteerde ogen bij kinderen is heel klein gezien de afstand tot de scheepswerf en de laswerkzaamheden en gezien ook weer de afschermbende beplanting;*
- *indien de geluidshinder in de avonduren beperkt blijft tot incidentele gevallen dan is dit niet onacceptabel.*

Tenslotte merkt de inspreker op dat het waarschijnlijk niet zou lukken om een scheepswerf op te richten naast een bungalowpark. In het geval van de realisering van een bungalowpark naast een bestaande scheepswerf zijn er mogelijkheden om dit te bemoeilijken.

Reactie gemeente

Het onderhavige plan is ontstaan nadat het gemeentebestuur heeft besloten dat het beheer van een jachthaven niet langer een gemeentelijke activiteit behoort te zijn en derhalve afgestoten dient te worden. Tijdens de besprekingen ter verkoop van de jachthaven is de wenselijkheid uitgesproken, ter vergroting van het economisch draagvlak van deze recreatieve voorzieningen, de verblijfsrecreatie te versterken in de vorm van bungalows. De lokatie heeft derhalve niet ter discussie gestaan. Hier kan nog worden opgemerkt dat van begin af aan de inrichting van het plan op de situering naast de scheepswerf is afgestemd.

Tenslotte wordt naar voren gebracht dat de Streng erg ondiep is en uitgebaggerd zou moeten worden.

Reactie gemeente

Voor het uitdiepen (op diepte houden) van de Streng moet door betrokkene contact worden opgenomen met Rijkswaterstaat. Dit is geen gemeentelijke aangelegenheid.

2. Namens de "watersportvereniging Hasselt" wordt een groot aantal zaken naar voren gebracht die met name betrekking hebben op de inrichtingsaspecten van het complex en die ingegeven worden door de wensen die leven bij de leden van de watersportvereniging, zijnde de grootste huurder van de aanlegmogelijkheden. De opmerkingen worden voornamelijk ingegeven door de vermindering van de gebruiksmogelijkheden die men ziet ontstaan door de voorgestelde bouw- en herinrichtingsplannen. Als voorbeelden hierbij opgesomd:

1. onvoldoende parkeerplaatsen (3000 m² i.c. 170 auto's);
2. vanwege werkzaamheden aan de boten zouden in de wintermaanden irritaties en overlast kunnen ontstaan;
3. situering toiletgebouwtje;
4. situering kantoor havenmeester en brandstofsteiger;
5. kans op vernielingen;
6. oeverbeschadiging en kans op aanvaringen vanwege de boten van de huurders van de bungalow;
7. uitbreiding van de recreatieve voorziening vreemd in relatie tot het karakter van de gemeente Hasselt (met name wordt gedacht aan zondagsrust);
8. niet voldoende scheiding categorieën van gebruikers;
9. bij een eventuele verhoging van de ligplaatstarieven zal een aantal ligplaatshouders vertrekken.

In zijn algemeenheid staat de watersportvereniging niet afwijzend tegenover modernisering. De huidige staat van onderhoud en mate van voorzieningen laat zeer te wensen over.

Reactie gemeente

De capaciteit van de jachthaven blijft gehandhaafd. Echter ten behoeve van de bewoners van de recreatiewoningen zullen circa 25 ligplaatsen worden vrijgehouden. In alle redelijkheid blijven er dan nog voldoende plaatsen over ten behoeve van de vaste ligplaatshouders en passanten.

De bezwaren die betrekking hebben op een vermindering van de gebruiksmogelijkheden hebben, voor wat betreft punt 1, 3, 4 en 8, met name betrekking op de inrichting van het plangebied. In dit bestemmingsplan is de inrichting echter nog niet gedetailleerd geregeld. Er is namelijk gekozen voor een flexibele opzet van het bestemmingsplan dat wil zeggen dat nog niet precies is aangegeven waar een opstal gerealiseerd moet worden.

Ten aanzien van punt 1 in het bijzonder kan worden opgemerkt dat wordt uitgegaan van een parkeerruimte van minimaal 3000 m². Als de behoefte aan parkeerruimte groter blijkt te zijn, dan kan daarop worden ingespeeld; dit is immers ook in het belang van de exploitant.

De exacte situering van het toiletgebouwtje, het kantoor van de havenmeester en de brandstofsteiger is nog niet bekend. Het is niet ondenkbaar dat deze voorzieningen op hun huidige locatie worden gehandhaafd in verband met het kostenaspect. Het gemeentebestuur ziet geen bezwaar in het feit dat het plan niet voorziet in een absolute scheiding van gebruikers.

De gemeente deelt de mening van de watersportvereniging niet, dat het knutselen aan de boten overlast en irritaties veroorzaakt (punt 2). De (tijdelijke) bewoners van de bungalows weten dat er een jachthaven op het terrein gelegen is en zullen de daarbij behorende activiteiten accepteren.

Er zal zoveel als mogelijk op worden toegezien dat vernielingen e.d., die overigens niet verwacht worden, ook niet zullen plaatsvinden (punt 5 + 6). Omdat de bungalows niet goedkoop zijn zullen er ook niet zoveel jeugdige huurders gebruik van maken, dit verkleint de kans op vandalisme.

De gemeente Hasselt wil het toerisme bevorderen (punt 7). De riant gelegen jachthaven speelt daarbij een rol. Dat er ook neveneffecten zullen komen valt niet te ontkennen. De gemeente kan niet garanderen dat de huurders van de bungalows net zoveel rekening met de wensen van de inwoners van Hasselt zullen houden als de leden van de watersportvereniging. In Hasselt zijn in de loop der jaren ook mensen komen wonen die een andere mening over bepaalde zaken hebben als de "doorsnee" bevolking. Een verhoging van de ligplaatstarieven kan niet worden uitgesloten (punt 9). De exploitant heeft er echter zelf ook belang bij dat de jachthaven aantrekkelijk blijft. De tarieven van de ligplaatsen zullen derhalve zodanig blijven dat de plaatsen verhuurbaar blijven.

Namens de watersportvereniging wordt opgemerkt dat het verkeer in de binnenstad zal toenemen door realisering van de geplande voorzieningen.

Reactie gemeente

Het verkeer zal door realisering van het project inderdaad toenemen, hoewel het niet om spectaculaire aantallen zal gaan. De ligging van de jachthaven ten opzichte van het centrum is bovendien goed te noemen zodat het in de lijn der verwachting ligt dat veel recreanten te voet de stad zullen bezoeken.

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

Ingevolge het gestelde in artikel 10 Bro '85 is het bestemmingsplan toegestuurd aan de daarvoor aangewezen instanties. Vooruitlopend daarop heeft, zoals ten dele uit de toelichting al naar voren is gekomen, informeel en bilateraal overleg plaatsgevonden met de Inspecteur Milieuhygiëne en de afdeling Rivieren dienstkring Zwartsluis van Rijkswaterstaat.

Daarnaast heeft in de voorbereidingsfase oriënterend overleg plaatsgevonden met de afdeling Ruimtelijke Ordening en Inrichting van de provincie. Enerzijds om te bezien of de voorgenomen ontwikkeling op onoverkoombare problemen zou stuiten en anderzijds om indien mogelijk het noodzakelijke overleg ex artikel 10 Bro te bespoedigen.

Ten aanzien van dit plan is een reactie binnengekomen van:

1. P.P.C.-Groot Beraad
2. Rijkswaterstaat, directie Overijssel.

Ad 1. P.P.C.-Groot Beraad

Op 29 augustus 1990 is het ontwerp-bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" besproken in de vergadering van het Groot Beraad uit de Provinciale Planologische Commissie. Naar aanleiding van de behandeling merkt de Commissie het volgende op.

Het plan

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de ten noorden van Hasselt gelegen jachthaven. Naast het handhaven van de haven qua capaciteit zijn het creëren van de mogelijkheid tot de bouw van recreatiewoningen (maximaal 55) en aanvullingen van voorzieningen (restaurant) uitgangspunten van het plan. Het plan is ingegeven door de wens van de gemeente het beheer van de jachthaven niet langer in eigen hand te houden. Teneinde het beheer in particuliere handen te kunnen overdragen, is het noodzakelijk het economisch draagvlak van de haven te vergroten. Het streekplan IJsselvallei geeft aan het gebied waarin het plan ligt de aanduiding "Landelijk gebied III". Het beleid in deze gebieden met betrekking tot recreatieve ontwikkelingen is dat hiervoor incidenteel ruimte kan worden gevonden. Het dient dan vooral te gaan om een afronding van bestaande bedrijven. Voorts zal bij uitbreiding of vestiging van voorzieningen in het bestemmingsplankader behalve aan agrarische of natuur- en landschapsbelangen, worden getoetst aan onder andere de bereikbaarheid van de voorzieningen en de mogelijkheid om milieuhygiënische maatregelen te treffen. Gelet op het feit dat het gaat om een afronding van een bedrijf en voorts dat het plangebied grenst aan het stadsgebied van Hasselt, kan de Commissie instemmen met de bouw van circa 50 recreatiewoningen.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is verheugd dat de Commissie instemt met het bestemmingsplan. Hierbij wil zij er echter direct op wijzen dat op onderdelen enigszins is afgeweken van de aanvankelijke planopzet, zoals deze is toegestuurd aan de P.P.C. Het plangebied is in zuidwestelijke richting vergroot, zodat het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie binnen het plangebied valt. Hieromtrent heeft opnieuw informeel overleg plaatsgebonden met de afdeling R.O.I. van de provincie. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat in de verkavelingsschets in het voorontwerp-bestemmingsplan deze mogelijkheid reeds was aangegeven. Uit praktische overwegingen is nu echter besloten deze gronden in de planopzet te betrekken. Daarnaast zijn de bestemmingen aangepast. De bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" is verkleind en hierdoor

ook in beperkte mate het in de voorschriften geregelde aantal toegestane zomerhuizen. De bestemmingen "horeca- en recreatieve doeleinden" en "parkeerterrein" zijn komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is de bestemming "voorzieningen en behoefte van de (water-)recreatie"-opgenomen. Binnen deze bestemming zijn in beperkte mate zomerhuizen toegestaan, zodat het totaal aantal zomerhuizen iets is toegenomen. Daarnaast zijn binnen deze nieuwe bestemming "recreatieve voorzieningen" in de zin van horecabedrijf en sport- en speelvoorzieningen toegestaan, alsmede parkeerterreinen, sanitaire voorzieningen e.d.

In het plan is een gebruiksbepaling opgenomen (artikel 4 lid c) die permanente bewoning tot strijdig gebruik bestempeld. De Commissie heeft voorts uit het verhandelde in de vergadering de overtuiging verkregen dat door het gemeentebestuur zonodig tegen permanente bewoning zal worden opgetreden. De Commissie heeft met instemming kennis genomen van het door de gemeente voorgenomen beleid om permanente bewoning op het recreatiewoningenterrein te voorkomen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ten noorden van het plangebied zijn reservaatgebieden gelegen. Deze gebieden zijn vooral van belang als weidevogelgebied. De Commissie acht het noodzakelijk dat, ter voorkoming van uitloop vanuit het recreatieterrein naar de noordelijk daarvan gelegen reservaatgebieden, een fysieke barrière wordt aangelegd.

Reactie gemeente

Ter plaatse is reeds een fysieke barrière aanwezig in de vorm van een sloot en de beplantingsstrook. Een opening in deze afscherming wordt echter gevormd door de weg ter ontsluiting van de hier gelegen weilanden en dient uit dien hoofde toegankelijk te blijven.

Plankaart

Op de plankaart is de eigenlijke jachthaven aangegeven door de bestemming "jachthaven". Aan de noord-, west- en zuidzijde hiervan ligt de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden". Binnen deze bestemming is de bouw van circa 50 recreatiewoningen voorzien. Aan de noordzijde is binnen de bestemming op een strook van circa 50 meter de aanduiding "beplantingsstrook" aangegeven, om een goede landschappelijke inpassing vanuit het open gebied ten noorden van de jachthaven te garanderen. Aan de westzijde van het plangebied is op een strook van circa 60 meter¹⁾ de (dubbel-)bestemming "waterstaatsdoeleinden" gelegd in verband met de ligging van het gebied aan het Zwarte Water. Op de kaart staan contouren voor verkeers- en industrielawaai aangegeven. Onder milieuhygiënische aspecten zal hier nader op worden ingegaan.

De Commissie stemt in met de opzet van de plankaart.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

¹⁾

Nadien, naar aanleiding van het overleg met Rijkswaterstaat is deze dubbelbestemming voor het gehele plangebied opgenomen.

Voorschriften

Artikel 2 bevat in de leden d en e de term "het van gemeentewege aangegeven peil". De Commissie acht dit een onvoldoende bepaald begrip. Zij adviseert in de begripsbepalingen (artikel 1) een meer omschreven bepaling van het begrip "peil" op te nemen.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur heeft gemeend een definitie van "peil" in artikel 1 onder q op te moeten nemen. Artikel 2 is als gevolg daarvan aangepast zodat niet meer verwezen wordt naar het "van gemeentewege aangegeven peil", maar naar "peil".

Artikel 4 bevat de regeling voor de bestemming "verblijfsrecreatieve voorzieningen" ten behoeve van de realisering van de zomerwoningen. Onder lid C (gebruiksbeplanning) wordt bepaald dat onder strijdig gebruik binnen deze bestemming in ieder geval wordt verstaan het gebruik van de woningen ten behoeve van permanente bewoning. Onder lid D is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met het oog op de bescherming van de aan de noordkant van het plangebied gelegen beplantingsstrook. De Commissie stemt in met de regeling van artikel 4.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

Artikel 5 geeft de regeling voor de bestemming "horeca- en recreatieve doeleinden". Deze bestemming is opgenomen met het oog op de realisering van een restaurant (inclusief kantoor havenmeesters) op de landtong. Voor het gebied ten zuiden van het restaurant wordt de ontwikkeling van een recreatieve voorziening (bijvoorbeeld een midgetgolfbaan) nagestreefd. De Commissie stemt in met de regeling van artikel 5.

Reactie gemeente

Zoals hierboven is vermeld is artikel 5 vervallen.

De bestemming "horeca en recreatieve doeleinden" is vervangen door de bestemming "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie". Binnen deze bestemming zijn begrepen bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen, waaronder begrepen het horecabedrijf. Het gemeentebestuur vertrouwt erop dat de Commissie ook met de vernieuwde regeling in zal stemmen.

Artikel 6 bevat de bestemming "groenvoorzieningen" voor de gronden langs het Zwarte Water. De Commissie betwijfelt of deze bestemming wel in voldoende mate recht doet aan de hoge natuurlijke en landschapswaarden voor de oeverlanden langs het Zwarte Water. De Commissie acht het gewenst dat aan de gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" langs het Zwarte Water de bestemming "natuurgebied" wordt gegeven.

Reactie gemeente

Langs het Zwarte Water komen oeverlanden voor waar hoge natuurlijke en landschappelijke waarden aanwezig zijn. Op de gronden ten westen van de jachthaven zijn echter geen van deze waarden nadrukkelijk aanwezig. Het gemeentebestuur heeft dan ook gemeend om wel in de bestemming tot uitdrukking te brengen dat het hier om een duidelijke "groene strook" gaat waar in principe alleen andere-bouwwerken kunnen worden toegelaten, maar wil anderzijds niet zo ver gaan om aan deze gronden de bestemming "natuurgebied" toe te kennen. Gezien het bovenstaande is het gemeentebestuur van mening dat de bestemming "groenvoorzieningen" gehandhaafd kan worden.

Milieuhygiënische aspecten

De jachthaven is op korte afstand van de provinciale weg S6 (Zwolle-Zwartsluis) gelegen. Oostelijk van de haven ligt de scheepswerf Bodewes BV: een categorie A-inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder. Hoewel recreatiewoningen niet als geluidsgevoelige bestemmingen worden aangemerkt in de zin van de Wet geluidhinder, heeft de gemeente na overleg met de Inspecteur Milieuhygiëne bepaald dat als maximaal toelaatbare waarde 55 dB(A) aangehouden moet worden. In verband daarmee zijn op de plankkaart 55 dB(A)-contourlijnen aangegeven, waarbinnen geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

De Commissie stemt in met de regeling van de geluidsproblematiek.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

In het plan wordt geen melding gemaakt van aansluiting van de recreatiewoningen en de overige voorzieningen op het rioleringsnet. In de vergadering is door de gemeentelijke vertegenwoordiging uitdrukkelijk gesteld dat aansluiting op het rioleringsstelsel van de woningen en de overige voorzieningen in de bedoeling ligt.

De Commissie gaat ervan uit dat de woningen en de overige voorzieningen van het recreatieterrein op het rioleringsstelsel zullen worden aangesloten.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur zegt hier nogmaals toe dat de recreatiewoningen en de overige voorzieningen op het, op het terrein reeds aanwezige, rioleringsnet zullen worden aangesloten. De toelichting is op dit punt aangepast.

Financiële uitvoerbaarheid

In het financiële rapport "jachthaven Hasselt" is onderscheid gemaakt tussen de jachthaven en het bungalowpark. De Commissie zet vraagtekens bij de rendementsberekening en exploitatie voor de particuliere beleggersbungalows. In het exploitatieresultaat zijn de afschrijvingskosten op onroerend goed en inventaris namelijk niet meegenomen. Het "belastingvoordeel" ten gevolge van deze belangrijke kostenpost - voortvloeiende uit het berekende zogenaamd negatief "fiscaal resultaat" - is echter wel weer opgenomen in het eindresultaat. Daardoor krijgt de rendementsberekening een vertekend beeld. De Commissie is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid bij de verdere voorbereiding van het plan bijzondere aandacht verdient. Voor de vaststelling van het plan dient hiervoor meer duidelijkheid te worden verschaft.

Reactie gemeente

Hoewel een toelichting op een bestemmingsplan niet de meest geëigende plaats is voor een discussie over de fiscale aspecten van een rendementsberekening, meent de gemeente dat de opzet wel degelijk een juist beeld geeft van het mogelijke rendement van de voorgenomen investeringen en wel om de volgende redenen.

- *Wanneer een particuliere belegger een recreatiewoning koopt en die geheel voor de verhuur bestemt mag hij hierop fiscaal afschrijven. Deze afschrijving brengt geen directe financiële uitgave met zich mee. Uitgaande van de gedachte dat het beleggingsobject zijn waarde houdt, is er zelfs nooit sprake van een vermogensverminderende opoffering.*
- *Wanneer de particuliere belegger het beleggingspand verkoopt voor een prijs die hoger is dan zijn aanschafkosten verminderd met de fiscale afschrijvingen, is er sprake van onbelaste overwinst.*

Uitgaand van de gedachte dat de objecten hun waarde houden is het niet opnemen van de afschrijving in de contante exploitatie en wel in de fiscale opstelling principieel niet onjuist. Er bestaat derhalve dan ook geen aanleiding om het financiële rapport "jachthaven Hasselt" aan te passen.

Ad 2. Rijkswaterstaat, Directie Overijssel

In haar reactie merkt de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, Afdeling Overijssel op, dat door de gemaakte ophogingen, geplaatste opstallen en aangeplante of spontaan ontwikkelde begroeiingen, de afvoercapaciteit van het Zwarte Water bij hoge afvoerhoeveelheden aanzienlijk is verminderd. Naar de mening van Rijkswaterstaat is een verdergaande verdichting van bebouwing en begroeiing alleen aanvaardbaar indien ten aanzien van de hoogwaterafvoeren compensatie wordt geboden in de vorm van:

1. geen verdere terreinophogingen;
2. het hele terrein zal deel moeten blijven uitmaken van het winterbed en dus onderhevig aan de Rivierenwet blijven;
3. het gehele plangebied dient de dubbelbestemming "waterstaatkundige doeleinden" te krijgen. Artikel 10 van de voorschriften dient daarbij gescheiden te worden in:
 - a. de ter compensatie verlaagde terreingedeelten waarop de beschrijving van artikel 10 in de huidige vorm gehandhaafd kan blijven;
 - b. de gronden waarop, zij het met vergunning van de rivierbeheerder, mogelijk is het plan uit te voeren conform haar doelstelling;
4. het voorliggende terrein inclusief verhardingen vanaf de sloot tot de insteek van het zomerbed dient verlaagd te worden tot circa NAP + 0,60 meter;
5. een, op een toegevoegd kaartje aangegeven strook, dient ontdaan te worden van begroeiing en in de toekomst vrij te blijven van houtopslag.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur kan instemmen met de onder 1 en 2 door Rijkswaterstaat gemaakte opmerkingen. Ook staat het gemeentebestuur op het standpunt dat het gehele plangebied voorzien dient te worden van de dubbelbestemming "waterstaatkundige doeleinden". Het door Rijkswaterstaat gemaakte onderscheid lijkt minder zinvol, immers doordat het gehele plangebied binnen het winterbed van het Zwarte Water valt is de Rivierenwet van toepassing. Ingevolge deze wet is sowieso vergunning vereist van de rivierbeheerder voordat het plan kan worden uitgevoerd. Een aanpassing van de redactie heeft dan ook niet plaatsgevonden.

De punten 4 en 5 zijn aanleiding geweest om nader mondeling overleg te voeren. Op 20 december 1990 heeft dit overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente Hasselt en het hoofd van de dienstkring Zwartsluis van Rijkswaterstaat. Tijdens dit gesprek is overeengekomen dat de gemeente Hasselt in het kader van uit te voeren compenserende maatregelen bereid is in plaats van de onder 4 en 5 genoemde maatregelen ervoor te zorgen dat:

- a. de aanwezige opslag in de sloot gelegen tussen van Nahuysweg en het jachthavencomplex zal worden verwijderd;
- b. het bosje, gelegen aan de oever van het Zwarte Water direct na de Zwarte Waterbrug, zal worden verwijderd.

Aangenomen wordt dat met deze afspraak die schriftelijk is bevestigd bij brief d.d. 3 januari 1991, voldoende inhoud is gegeven aan de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg door Rijkswaterstaat gemaakt zijn.

juli 1990,
gew. maart 1991,
april 1991,
juni 1991.

1. Inleiding

Ten noorden van de kom Hasselt is een plan voor een jachthaven met woningen geprojecteerd. Aangezien een deel van het plan zich bevindt binnen de geluidzone (250 m) van de provinciale weg S6, behoort voor het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek verricht te worden. De vraag is vanaf welke afstand tot de as van de weg woningen gebouwd mogen worden. Hierbij is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) onderscheid te maken in normale woningen en recreatiewoningen.

2. Gegevens

De etmaalintensiteit van de S6 bedroeg in 1988 6500 motorvoertuigen. Rekening houdend met een groei van het autoverkeer in de komende jaren, zal de maatgevende uurintensiteit in de nacht neerkomen op ca. 70 motorvoertuigen. De voertuigverdeling is als volgt:

- 86% lichte motorvoertuigen
- 8% middelzware motorvoertuigen
- 6% zware motorvoertuigen.

Het wegdek bestaat uit glad asfalt, terwijl ter plaatse een wettelijk maximum rijsnelheid geldt van 80 km/u. Van belang voor de geluidbelasting zijn verder: de hoogtes van de bron (brughelling met tophoogte 5 m boven maaiveld) en de waarnemer (bungalow 1,5 m boven maaiveld).

3. Normering en geluidberekening

Voor normale woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van $50 + 3 \text{ dB(A)}$. Een dergelijke normering geldt volgens de Wgh niet voor recreatiewoningen. Om een zeker kwaliteitsnivo aan de recreatiewoningen te bieden is de "norm" in overleg met de Rijksinspektie op maximaal $55 + 3 \text{ dB(A)}$ vastgesteld.

Met behulp van standaardrekenmethode II (SRM II) zijn de 50 + 3 dB(A)- en 55 + 3 dB(A)-kontouren berekend. Voor deze methode is gekozen, omdat er sprake is van een afschermende werking door een bestaand bedrijfsgebouw en bovendien vanwege de hoogteverschillen.

In de bijlagen 1 en 2 is de computeroutput opgenomen.

4. Konklusie

Uit de geluidberekening is af te leiden dat recreatiewoningen op een afstand van minimaal 40 meter gebouwd mogen worden uit de as van de S6. Daarentegen mogen normale woningen (zoals genoemd in de Wet geluidhinder) zonder akoestische belemmeringen op een afstand van minimaal 90 m gebouwd worden.

BIJLAGE 1: Computeroutput 50 + 3 dB(A)-lijn

STANDAARD REKENMETHODE II Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaa
ex art. 102 Wet Geluidhinder Datum: 27-6-1998 Nr.: 3
Naam Hasselt
Onderzoek jachthaven
Project-nr. dhas.p05

Hoogte waarnemer = 1.5 m
Korrektie beoordelingsperiode (nacht) 10.0 dB
Overige correcties: 0 dB

INTENSITEITEN (mvt/uur)				SNELHEDEN (km/uur):				
Rylyn	Motor	rywielen	Licht	mvt	Middelzw	mvt	Zware mvt	
nr.	aantal	snelh	aantal	snelh	aantal	snelh	aantal	snelh
1	0	0	60	80	6	80	4	80

RIJLIJN-GEGEVENS:

Nr.	Type	wegdek	K R U I S P U N T E N :					
			aanw.	orde	soort	gr.golf	afstand	toeslag
1	Niet-el	FIJN	---	0	-----	---	0	.0 dB

SEKTOR-GEGEVENS:

Sekt	Ryln	Hoogte	Type	Sch	Pool	Pool	Sekt	Hel.	Rant	Str	Hoog	Breed	Abs
nr.	nr.	scherm	sch.	str	afst	hoek	hoek	(%)	refl	nr.			
1	1	5.00	0 dB	1	90.0	0	42	0	0	1	5.00	7.5	0
										2	2.00	12.5	1
										3	.00	1000.0	1
2	1	5.00	0 dB	1	90.0	42	48	0	0	1	5.00	7.5	0
										2	.00	1000.0	1
3	1	1.65	0 dB	1	90.0	0	38	0	0	1	1.65	7.5	0
										2	.00	1000.0	1
4	1	6.00	0 dB	1	90.0	38	12	0	0	1	.00	10.0	0
										2	.00	1000.0	1
5	1	.00	0 dB	1	90.0	50	40	0	0	1	.00	7.5	0
										2	.00	1000.0	1

REKENRESULTATEN:

sektor	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Leq	
1	13.7	18.6	21.4	27.1	33.5	33.5	29.2	16.7	37.9	dB(A)
2	13.2	17.7	20.3	25.8	32.4	31.4	25.6	10.7	36.1	dB(A)
3	14.1	19.8	17.6	25.7	33.5	33.3	27.9	15.4	37.5	dB(A)
4	1.2	5.9	3.2	3.9	7.5	3.6	.0	.0	12.6	dB(A)
5	17.2	21.2	18.9	21.6	30.7	30.4	23.2	7.3	34.6	dB(A)
TOTAAL:	20.9	25.6	25.8	31.5	38.7	38.4	33.0	19.9	42.7	dB(A)
Korrektie beoordelingsperiode (nacht)									10.0	dB(A)
Overige correcties									.0	dB(A)

Eindresultaat onderzoek jachthaven 53 dB(A)
Berekend zonder aftrek ex art. 103 Wet Geluidhinder

BIJLAGE 2: Computeroutput 55 + 3 dB(A)-lijn

STANDAARD REKENMETHODE II Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai
 ex: art. 102 Wet Geluidhinder Datum: 28-6-1998 Nr.: 1
 Naam Hasselt
 Onderzoek jachthaven
 Projekt-nr. xhas.p05

Hoogte waarnemer = 1.5 m
 Korrektie beoordelingsperiode (nacht) 10.0 dB
 Overige korrekties: 0 dB

INTENSITEITEN (mvt/uur) EN				SNELHEDEN (km/uur):				
Rylyn	Motorrywielen	Licht	mvt	Middelzw	mvt	Zware	mvt	
nr.	aantal	snelh	aantal	snelh	aantal	snelh	aantal	snelh
1	0	0	60	80	6	80	4	80

RIJLIJN-GEGEVENS:

Nr.	Type	wegdek	K R U I S P U N T E N :					
			aanh.	orde	soort	gr.golf	afstand	toeslag
1	Niet-el	FIJN	---	0	-----	---	0	.0 dB

SEKTOR-GEGEVENS:

Sekt	Ryln	Hoogte	Type	Sch	Pool	Pool	Sekt	Hel.	Aant	Str	Hoog	Breed	Abs
nr.	nr.	scherm	sch.	str	afst	hoek	hoek	(%)	refl	nr.			
1	1	1.65	0 dB	1	40.0	0	70	0	0	1	1.65	7.5	0
										2	.00	1000.0	1
2	1	6.00	0 dB	1	40.0	70	20	0	0	1	.00	10.0	0
										2	.00	1000.0	1
3	1	3.30	0 dB	1	40.0	0	56	0	0	1	3.30	7.5	0
										2	.00	1000.0	1
4	1	5.00	0 dB	1	40.0	56	20	0	0	1	5.00	7.5	0
										2	2.00	12.5	1
										3	.00	1000.0	1

REKENRESULTATEN:

sektor	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Leq	
1	21.1	27.7	28.0	33.5	40.4	41.0	36.2	25.3	45.0	dB(A)
2	11.2	15.4	17.3	21.1	26.6	20.8	6.5	.0	29.1	dB(A)
3	18.9	26.0	28.6	32.2	38.5	39.3	35.8	25.6	43.5	dB(A)
4	13.3	19.2	19.6	23.4	31.5	32.7	28.4	16.5	36.5	dB(A)
TOTAAL:	23.8	30.4	31.7	36.3	43.0	43.6	39.4	28.7	47.7	dB(A)
Korrektie beoordelingsperiode (nacht)									10.0	dB(A)
Overige korrekties									.0	dB(A)

Eindresultaat onderzoek jachthaven 58 dB(A)
 Berekend zonder aftrek ex: art. 103 Wet Geluidhinder

VOORSCHRIFTEN
juni 1991

Voorschriften Bo. jachthaven de Molenwaard

INHOUD

bladzijde:

Paragraaf I. DEFINITIES

Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3

Paragraaf II. BESTEMMINGEN

Artikel 3.	Jachthaven	4
Artikel 4.	Verblijfsrecreatieve doeleinden	5
Artikel 5.	Voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie	7
Artikel 6.	Groenvoorzieningen	8
Artikel 7.	Bepantingsstrook	9
Artikel 8.	Openbaar erf	10
Artikel 9.	Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)	11

Paragraaf III. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10.	Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden	12
Artikel 11.	Dubbeltelbepaling	13
Artikel 12.	Gebruiksbeepaling	14
Artikel 13.	Overgangsbepalingen	15
Artikel 14.	Strafbepaling	16
Artikel 15.	Titel	17

Paragraaf 1. DEFINITIES

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|---------------------|---|
| a. het plan: | het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" van de gemeente Hasselt; |
| b. de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek. no. Hst-21); |
| c. bouwwerk: | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| d. gebouw: | elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. ander-werk: | een werk, geen bouwwerk zijnde; |
| g. bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| h. bebouwingsgrens: | een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| i. bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| j. woning: | een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouding; |
| k. dienstwoning: | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is; |
| l. hoofdgebouw: | een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming; |

- m. bijgebouw: een gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- n. normale onderhoudswerkzaamheden: werkzaamheden, die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;
- o. zomerhuis: een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht-)verblijf voor een gezin of vergelijkbare groep van personen, dat/die hun hoofdverblijf elders heeft/hebben;
- p. horecabedrijf: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en spijsen voor het gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het verschaffen van logies;
- q. peil:
1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst; de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

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

Paragraaf II. BESTEMMINGEN**ARTIKEL 3. JACHTHAVEN****A. Doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor "jachthaven" zijn bestemd voor het te water laten en afmeren van pleziervaartuigen met de daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "jachthaven" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt
met uitzondering van lichtmasten en scheepvaarttekens, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt

3 m

10 m

ARTIKEL 4. VERBLIJFSRECREATIEVE DOELEINDEN

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**verblijfsrecreatieve doeleinden**" zijn bestemd voor recreatief verblijf in zomerhuizen, alsmede voorzieningen ten behoeve van het beheer en het onderhoud - waaronder tevens worden begrepen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven - met daarbij behorende gebouwen, (ontsluitings-)paden, groen- en speelvoorzieningen, andere-bouwwerken en andere-werken.

B. Bouwvoorschriften

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

1. zomerhuizen geldt dat:

- | | |
|---|--------------------|
| a. het aantal ten hoogste bedraagt | 50 |
| b. uitsluitend vrijstaande zomerhuizen worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste | 10 m |
| c. de inhoud, inclusief (aangebouwd) bijgebouw, ten hoogste bedraagt | 200 m ³ |
| d. de goothoogte ten hoogste bedraagt | 3,50 m |
| e. de hoogte ten hoogste bedraagt | 5,50 m |

2. voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt dat:

- | | |
|---|--------------------|
| a. een dienstwoning uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak dat op de kaart is aangeduid met " dienstwoning toegestaan "; | |
| b. het aantal dienstwoningen ten hoogste bedraagt | 1 |
| c. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste bedraagt | 600 m ³ |
| d. de gezamenlijke oppervlakte van de overige gebouwen ten behoeve van het onderhoud en het beheer ten hoogste bedraagt | 250 m ² |
| e. de hoogte ten hoogste bedraagt | 5,50 m |

- | | |
|--|--------|
| 3. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt met uitzondering van lichtmasten en vlaggemasten waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt | 2,50 m |
| | 6 m |

C. Gebruiksbeoordeling

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12 wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid B sub 1 genoemde gebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

D. Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden op of in de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "**beplantingsstrook**", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bomen te verwijderen, te doen of te laten verwijderen.

2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 - a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. ten behoeve van het normale onderhoud en beheer.
3. Andere-werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie als landschappelijk element niet onevenredig wordt of kan worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van voornoemde functie niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

ARTIKEL 5. VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE (WATER-)RECREATIE

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" zijn bestemd voor recreatief verblijf in zomerhuizen, recreatieve voorzieningen in de zin van horecabedrijf, sport- en spelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud - waaronder tevens worden begrepen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven - en parkeerterreinen voor (motor-)voer- en vaartuigen en afschermende beplanting, met de daarbij behorende ontsluitingspaden en wegen, gebouwen, terreinen en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **zomerhuizen** geldt dat:
 - a. géén zomerhuizen zijn toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai";
 - b. het aantal ten hoogste bedraagt 12
 - c. uitsluitend vrijstaande zomerhuizen worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste 10 m
 - d. de inhoud, inclusief (aangebouwd) bijgebouw, ten hoogste bedraagt 200 m³
 - e. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - f. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
2. **recreatieve voorzieningen** geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 3000 m²
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 10 m
3. **voorzieningen ten behoeve van het beheer en het onderhoud** geldt dat:
 - a. géén dienstwoning is toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai";
 - b. het aantal dienstwoningen ten hoogste bedraagt 1
 - c. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste bedraagt 600 m³
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de overige gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer ten hoogste bedraagt 250 m²
 - e. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
4. **parkeerterrein** geldt dat de gezamenlijke oppervlakte ingericht voor parkeerterrein ten minste bedraagt 3000 m²
5. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m met uitzondering van lichtmasten en vlaggemasten waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

C. Gebruiksbeplanning

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12 wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid B sub 1 genoemde gebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

ARTIKEL 6. GROENVOORZIENINGEN**A. Doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor "groenvoorzieningen" zijn bestemd voor bermen, groenstroken en plantsoenen, met daarbij behorende (voet-)paden en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

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

1,50 m

ARTIKEL 7. BEPLANTINGSSTROOK

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**beplantingsstrook**" zijn bestemd voor (hoog-)opgaande, afscherpende beplanting, alsmede voor het behoud en herstel van de landschappelijke waarden, met daarbij behorende (voet-)paden en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

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

1,50 m

C. Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden op of in tot "**beplantingsstrook**" bestemde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders bomen en andere houtopstanden te verwijderen, te doen of te laten verwijderen.
2. het gestelde onder 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 - a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. ten behoeve van het normale onderhoud en beheer.
3. Andere-werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie als landschappelijk element niet onevenredig wordt of kan worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van voornoemde functie niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

ARTIKEL 8. OPENBAAR ERF**A. Doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor "openbaar erf" zijn bestemd voor verharde wegen, voornamelijk ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende erven met de daarbij behorende andere-bouwwerken en (groen-)voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "openbaar erf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt
met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt

2,50 m

8 m

ARTIKEL 9. WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor **"waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)"** zijn bestemd voor afvoer van hoog opperwater, sediment en ijs en de waterhuishouding, met daarbij behorende andere-bouwwerken en met dien verstande dat deze gronden tevens bestemd zijn voor:

1. jachthaven (artikel 3);
2. verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 4);
3. voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie (artikel 5);
4. groenvoorzieningen (artikel 6);
5. beplantingsstrook (artikel 7);
6. openbaar erf (artikel 8).

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot **"waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)"** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 de hoogte van scheepvaarttekens ten hoogste bedraagt
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 mogen op de in lid A bedoelde gronden, indien en voor zover de waterstaatsbelangen dit gedogen, bouwwerken ten dienste van de in lid A onder 1 tot en met 6 genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat het bepaalde in de op deze bestemmingen betrekking hebbende artikelen van overeenkomstige toepassing is.

1 m

10 m

Paragraaf III. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 10. AANVULLENDE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

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

1. ten aanzien van ondergeschikte punten, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk kan worden geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing met dien verstande, dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde dan wel op de kaart te herleiden maten;
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsbedrijven, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a, de inhoud van een gasdrukregel- en -meetstation niet meer mag bedragen dan 15 m³
 - c. de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m

ARTIKEL 11. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 12. GEBRUIKSBEPALING

- A.** Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B.** Het gebruik van gronden en opstallen strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan mag worden gehandhaafd.
- C.** Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- D.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden A en C, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 13. OVERGANGSBEPALINGEN

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

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

10%

ARTIKEL 14. STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in artikel 4 lid D onder 1, artikel 7 lid C onder 1 en artikel 12 de leden A en C is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 15. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN JACHTHAVEN DE MOLENWAARD"

juli 1990,
gew. maart 1991,
april 1991.

Vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 25 juni 1991.



, de Voorzitter




, de Secretaris

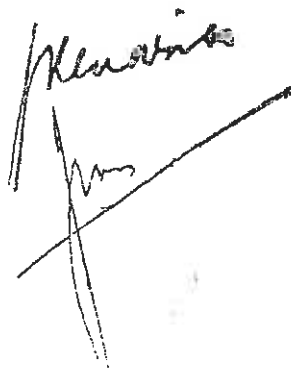


Goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel bij besluit van 29 oktober 1991, kenmerk RGP 91/1083. Gedeputeerde staten van Overijssel hebben bij besluit van 29 oktober 1991, kenmerk RGP 91/1083 verklaard dat het gehele plan moet worden aangemerkt als onbestreden in de zin van artikel 29, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

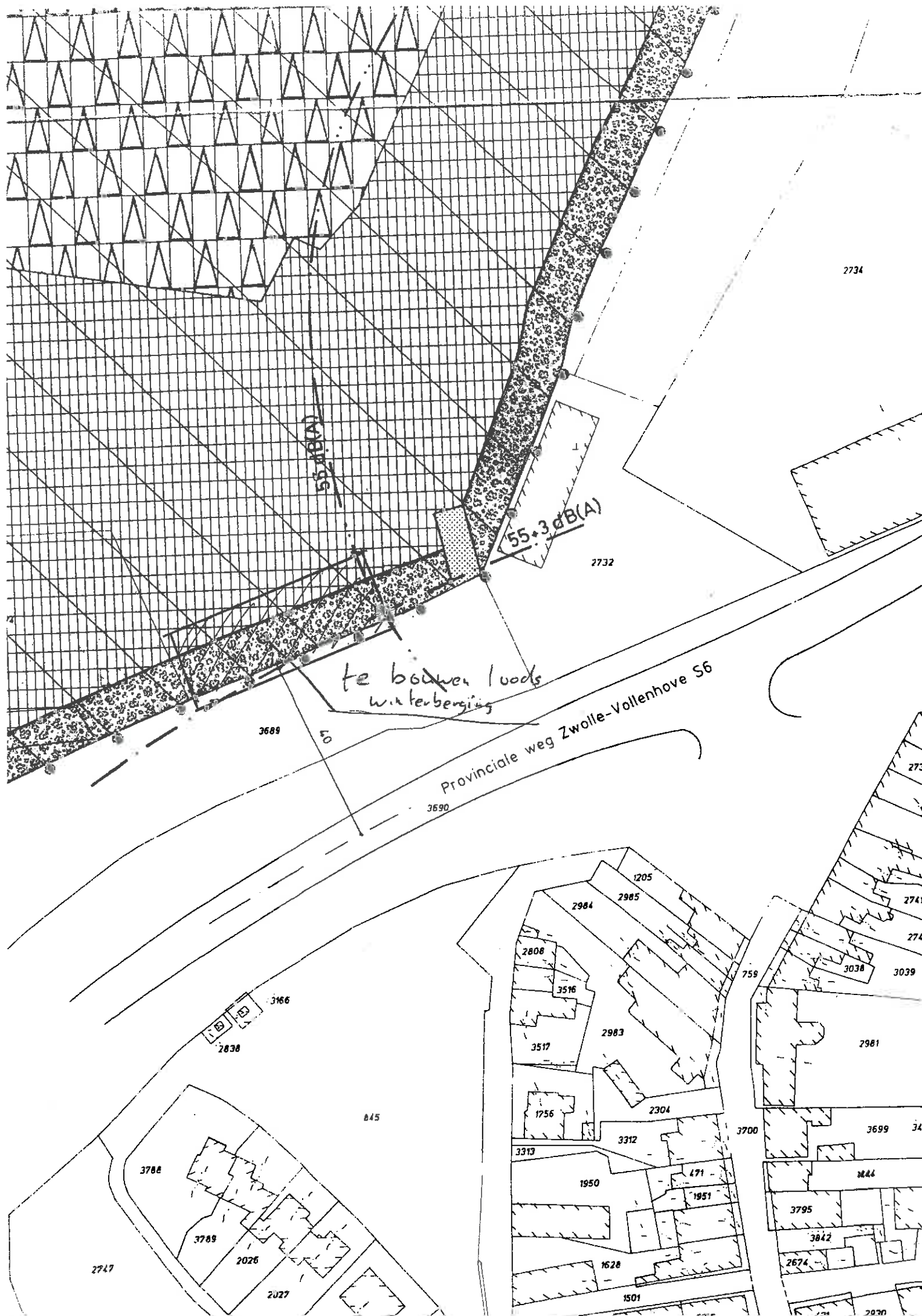
Gedeputeerde staten voornoemd,

voorzitter,

griffier,







GEMEENTE HASSELT

bestemmingsplan

Jachthaven de Molenwaard, partiële herziening 1993

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard", van de gemeente Hasselt, zoals dit is vastgesteld door de Raad d.d. 25 juni 1991 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 oktober 1991. Omtrent de onderhavige herziening heeft reeds een artikel 19-procedure plaatsgevonden; Gedeputeerde Staten hebben in 1992 de verklaring van geen bezwaar verleend.

Enige jaren geleden heeft de gemeenteraad besloten tot privatisering van de jachthaven. In de voorbereidende besprekingen ter verkoop van de jachthaven is indertijd de wenselijkheid uitgesproken, teneinde het economisch draagvlak van deze voorziening te vergroten, de destijds beperkt aanwezige verblijfsrecreatie te versterken. Dit heeft geleid tot het bestemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard", waarbij het destijds bekende bebouwingsvoorstel als uitgangspunt heeft gegolden. Bij de verdere ontwikkeling van het project hebben de plannen ten aanzien van de te bouwen recreatiewoningen c.q. de inrichting van het terrein echter enige wijzigingen ondergaan. De voornaamste wijziging betreft de plannen omtrent de bouw van "boothuisappartementen", recreatiewoningen gecombineerd met een schiphuis. Deze plannen passen niet binnen de voorschriften zoals deze zijn opgenomen bij artikel 5 "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" van het vigerende plan. Het gemeentebestuur is echter van mening dat de boothuisappartementen een aantrekkelijke aanvulling vormen op de oorspronkelijk voorgestelde recreatiewoningen en heeft dan ook geen bezwaren tegen de realisering van genoemde boothuisappartementen. In combinatie hiermee is onderzocht of het mogelijk is om ondanks de geluidhindercontour deze boothuisappartementen ook op de oostelijke landtong te kunnen bouwen. Daartoe heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden en heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden met de hoofdgroep Milieu en Waterstaat van de provincie (08-01-1992). Uitkomst van dat overleg was dat er garanties moesten zijn voor de realisering van de geluidwerende voorziening (is ondertussen in aanbouw in de vorm van een overdekte winterberging), dat ten opzichte van het oorspronkelijke bebouwingsvoorstel de appartementen op de landtong enigszins in zuidelijke richting zouden moeten verschuiven om daarmee een optimaal effect te bereiken van de afschermdende bebouwing en dat aanpassing van de vastgestelde geluidzone achterwege kan blijven, indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de afscherming de appartementen buiten de 50 dB(A)-contour komen te liggen. Voor wat betreft het akoestisch onderzoek, waarvan de belangrijkste uitkomsten als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen, is uit praktische overweging de opdracht hiertoe verstrekt aan het onderzoeksbureau dat ook de zonering voor de scheepswerf Bodewes heeft verzorgd. Ten aanzien van de invoergegevens is overeengekomen dat ondanks de reeds bestelde geluidsarmere motor in de kraan op de scheepswerf, voor de vergelijkbaarheid uitgegaan zou worden van de oorspronkelijke dieselmotor. Een en ander heeft er toe geleid dat, door het realiseren van een afschermdende bebouwing, het toelaatbaar is om binnen de bestaande geluidhindercontour recreatiebungalows te bouwen.

In combinatie met het vorenstaande is ook nagegaan of de oorspronkelijke geplande bungalows een directere relatie met het water konden verkrijgen. Dit heeft tot een herschikking van de kavels geleid.

Verder is besloten een regeling op te nemen ten behoeve van kleine bergingen (gedacht moet worden aan berging voor grasmaaier, tuinmeubilair en dergelijke) bij zomerhuizen. Gezien hun ondergeschikte betekenis is het gemeentebestuur van mening dat dergelijke bergingen zonder problemen gerealiseerd moeten kunnen worden.

Bovengenoemde aspecten hebben geleid tot een aanpassing van de voorschriften van het be-

stemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard". Allereerst zijn de aan begripsbepalingen in artikel 1 de termen "boothuisappartement" en "botenhuys" toegevoegd. Verder is aan de doeleindenomschrijving van artikel 5 de zinsnede "en boothuisappartementen" toegevoegd en zijn in lid B bouwvoorschriften ten aanzien van deze appartementen opgenomen. Het aantal toegestane zomerhuizen binnen de bestemming "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" is, in verband met de geprojecteerde boothuisappartementen, teruggebracht van 12 naar 5, waarbij tevens is bepaald dat het aantal boothuisappartementen inclusief vrijstelling ten hoogste 35 mag bedragen.

Aan artikel 5 is een nieuw lid C (vrijstellingsbepaling) toegevoegd. Hierdoor kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het verbod tot het bouwen van zomerhuizen en/of boothuisappartementen op de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "geluidscontour industrielawaai". Voorwaarde daarbij is dat door genomen maatregelen de geluidbelasting op de gevel van een zomerhuis en/of boothuisappartement de waarde van 55 dB(A) niet te boven gaat. Met deze vrijstellingsbevoegdheid wordt beoogd de nodige flexibiliteit te scheppen met het oog op eventuele geluidwerende maatregelen rond de ten oosten van het plangebied gesitueerde categorie A-inrichting.

Tenslotte zijn ten behoeve van de bouw van kleine bergingen bij zomerhuizen de artikelen 4 en 5 zodanig aangepast, dat deze onafhankelijk van de inhoud van de zomerhuisjes middels vrijstelling gerealiseerd kunnen worden. Ter informatie zijn de aangepaste artikelen 4 en 5 als bijlage aan de voorschriften toegevoegd.

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden opgemerkt dat de bevolking in de gelegenheid zal worden gesteld om te reageren op het plan. Voor wat betreft het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan worden vermeld, dat gezien de in het kader van de gevoerde artikel 19-procedure afgegeven verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten volstaan kan worden met een beperkte vorm van overleg.

In het kader van de inspraak heeft deze herziening 14 dagen ter inzage gelegen. In die periode zijn geen schriftelijke reacties bij de gemeente binnengekomen. Tijdens deze periode heeft ook informeel overleg met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan zijn de toelichting en de voorschriften op enige onderdelen verduidelijkt.

juli 1993,

gew.: september 1993.

Berekening geluidcontouren ten behoeve van Jachthaven De Molenwaard te Hasselt.

In opdracht van de Overijsselse Coöperatieve Bouwonderneming u.a. te Ommen is door *dgmr raadgevende ingenieurs bv* een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van Jachthaven De Molenwaard te Hasselt.

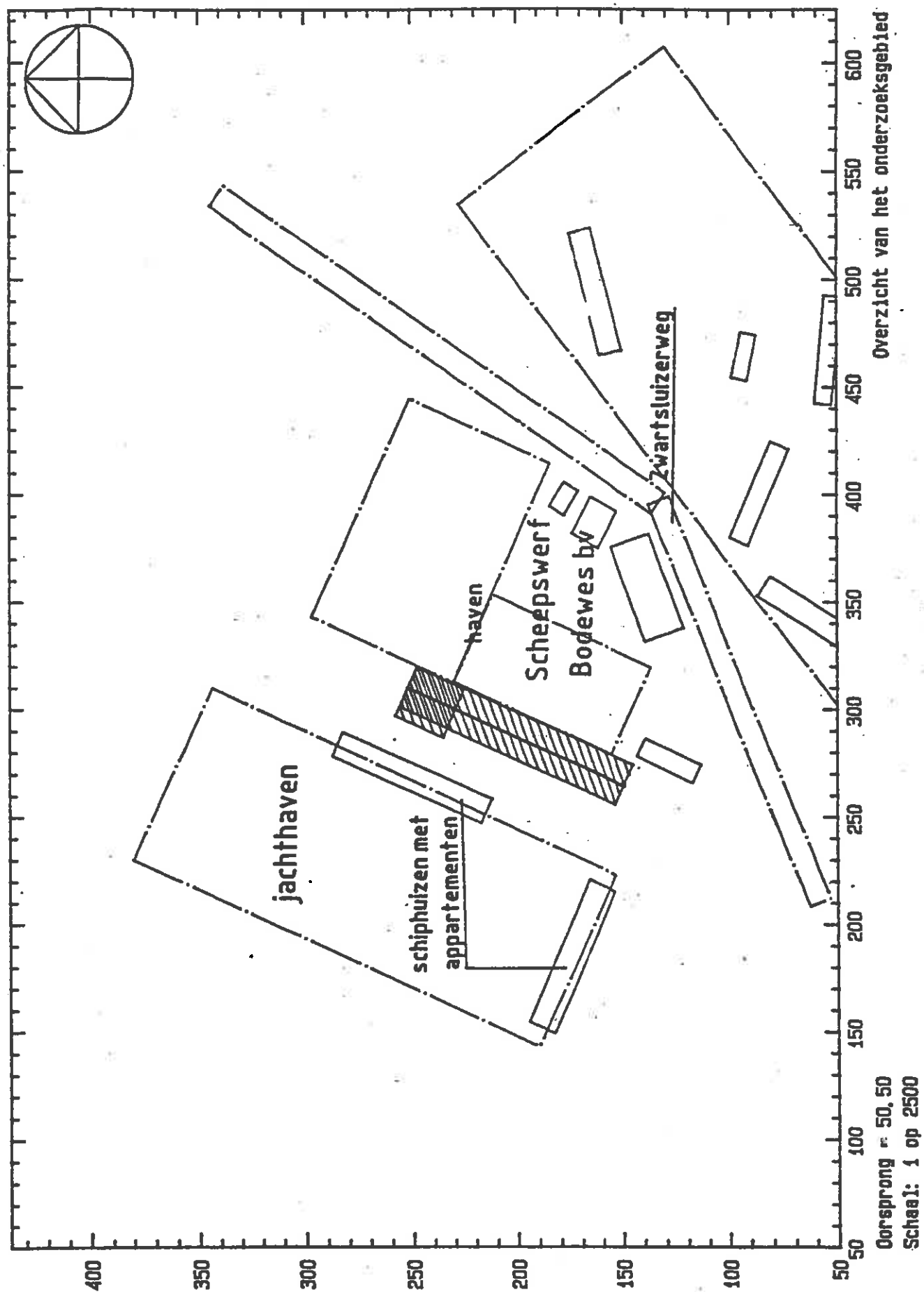
De geluidcontouren vanwege Scheepswerf Bodewes bv zijn berekend, rekening houdend met de afscherming door de nog te bouwen hal ten behoeve van winterberging en sportactiviteiten.

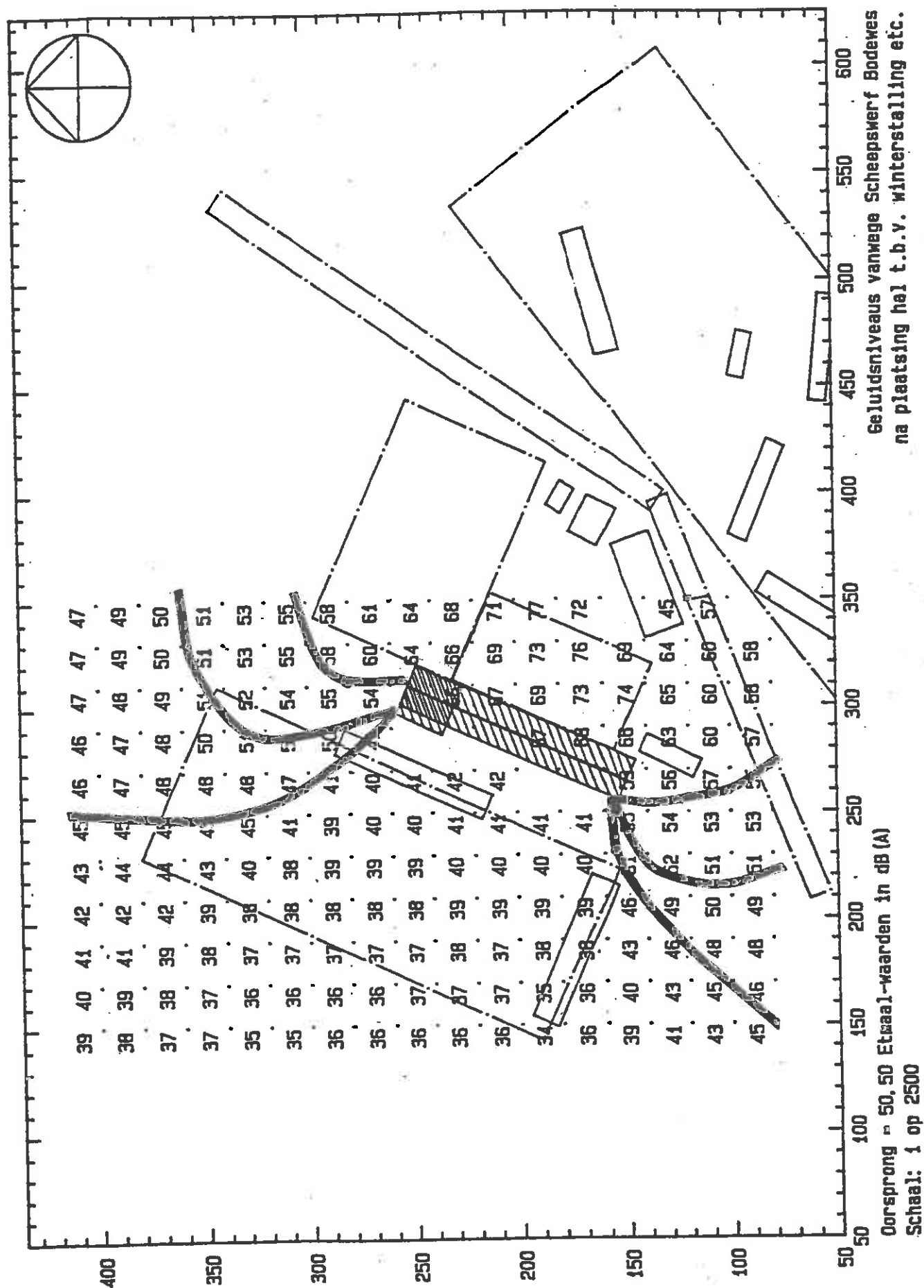
Uitgangspunt voor het onderzoek vormt het zoneringsonderzoek fase 1 van Scheepswerf Bodewes bv, *dgmr* rapport G.83.184.A, 24 februari 1986.

Aan het bestaande rekenmodel wordt de te bouwen hal toegevoegd als afschermend/reflecterend object.

In figuur 1 is een overzicht van het onderzoeksgebied gegeven. De hal is gearceerd weergegeven. De goot- en nokhoogte van de hal bedraagt respectievelijk 6,5 m en 9,2 m.

In figuur 2 zijn de geluidsniveaus in het relevante gebied weergegeven door middel van een berekeningspuntenraster. De beoordelingshoogte is 5 m boven maaiveldhoogte. Ook zijn de 45, 50 en 55 dB(A) etmaalwaarde-contouren gegeven. Hieruit blijkt dat de geluidsniveaus ter plaatse van de te bouwen schiphuizen met appartementen maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.





VOORSCHRIFTEN

november 1993

Van-schrittem Partide herziening 1993 nachthaven de Molenwaard

ARTIKEL 1.

Deze voorschriften deelsluitmakende van het onderhavige plan, geheten bestemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard, partiële herziening 1993" worden geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard" zoals vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 oktober 1991.

ARTIKEL 2.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Jachthaven de Molenwaard" worden als volgt herzien:

Artikel 1. Begripsbepalingen

Toegevoegd worden een nieuw lid r en lid s:

- r. boothuisappartement: een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht-)verblijf voor een gezin of vergelijkbare groep van personen dat/die hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, in combinatie met een botenhuis;*
- s. botenhuis: een gebouw dat dient voor de stalling van vaartuigen.*

Artikel 4. Verblijfsrecreatieve doeleinden

Toegevoegd wordt een nieuw lid C:

C. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B sub 1 onder c ten behoeve van één berging, met dien verstande dat de inhoud van de berging ten hoogste bedraagt 15 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,50 m

De leden C en D worden vernummerd tot de leden D respectievelijk E.

Artikel 5. Voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie

Aan lid A wordt na het woord "zomerhuizen" toegevoegd de zinsnede "en boothuisappartementen".

Lid B sub 1 wordt als volgt gelezen:

- b. het aantal ten hoogste bedraagt 5*

Aan lid B wordt een nieuw sub 2 toegevoegd:

- 2. boothuisappartementen geldt dat:*
- a. geen boothuisappartementen zijn toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industriëlawaaï";*
 - b. het aantal ten hoogste bedraagt 15*
 - c. ten dienste van de woonfunctie ten hoogste 200 m³ mag worden aangewend;*

- d. de goothoogte ten hoogste bedraagt
e. de hoogte ten hoogste bedraagt

7 m
9,50 m

Sub 2, sub 3, sub 4 en sub 5 van lid B worden vernummerd tot sub 3 respectievelijk sub 4, sub 5 en sub 6.

Toegevoegd wordt een nieuw lid C:

C. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

1. *sub 1 onder a alsmede sub 2 onder a en b en zomerhuizen en/of boothuisappartementen toestaan op gronden op de kaart aangeduid met "geluidscoutour industriewaaier", uitsluitend indien kan worden aangetoond dat door genomen maatregelen de geluidbelasting op de gevel van een zomerhuis en/of een boothuisappartement de waarde van 55 dB(A) niet te boven gaat en met dien verstande dat het aantal boothuisappartementen mag worden vergroot tot ten hoogste*
2. *sub 1 onder d ten behoeve van een berging, met dien verstande dat de inhoud van de berging ten hoogste bedraagt en de hoogte niet meer bedraagt dan*

35
15 m³
2,50 m

Lid C wordt vernummerd tot lid D. Voorts wordt aan dit lid na de zinsnede "lid B sub 1" toegevoegd de zinsnede "en sub 2".

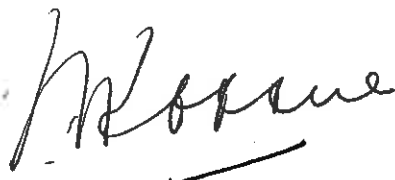
ARTIKEL 3.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN JACHTHAVEN DE MOLENWAARD, PARTIËLE HERZIENING 1993".

juli 1993,
gew.: september 1993.

Vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 30 November 1993.



de Voorzitter



de Secretaris

Paragraaf 1. DEFINITIES

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|---------------------|---|
| a. het plan: | het bestemmingsplan "Jachthaven De Molenwaard" van de gemeente Hasselt; |
| b. de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek. no. Hst-21); |
| c. bouwwerk: | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| d. gebouw: | elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. ander-werk: | een werk, geen bouwwerk zijnde; |
| g. bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| h. bebouwingsgrens: | een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| i. bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| j. woning: | een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouding; |
| k. dienstwoning: | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is; |
| l. hoofdgebouw: | een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming; |

ARTIKEL 4. VERBLIJFSRECREATIEVE DOELEINDEN

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "verblijfsrecreatieve doeleinden" zijn bestemd voor recreatief verblijf in zomerhuizen, alsmede voorzieningen ten behoeve van het beheer en het onderhoud - waaronder tevens worden begrepen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven - met daarbij behorende gebouwen, (ontsluitings-)paden, groen- en speelvoorzieningen, andere-bouwwerken en andere-werken.

B. Bouwvoorschriften

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

1. zomerhuizen geldt dat:
 - a. het aantal ten hoogste bedraagt 50
 - b. uitsluitend vrijstaande zomerhuizen worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste 10 m
 - c. de inhoud, inclusief (aangebouwd) bijgebouw, ten hoogste bedraagt 200 m³
 - d. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - e. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
2. voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt dat:
 - a. een dienstwoning uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak dat op de kaart is aangeduid met "dienstwoning toegestaan";
 - b. het aantal dienstwoningen ten hoogste bedraagt 1
 - c. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste bedraagt 600 m³
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de overige gebouwen ten behoeve van het onderhoud en het beheer ten hoogste bedraagt 250 m²
 - e. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
3. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m met uitzondering van lichtmasten en vlaggemasten waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

C. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B sub 1 onder C ten behoeve van één berging, met dien verstande dat de inhoud van de berging ten hoogste bedraagt 15 m³ en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,50 m

D. Gebruiksbeplanning

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12 wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid B sub 1 genoemde gebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

E. Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden op of in de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "beplantingsstrook", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bomen te verwijderen, te doen of te laten verwijderen.
2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 - a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. ten behoeve van het normale onderhoud en beheer.
3. Andere-werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie als landschappelijk element niet onevenredig wordt of kan worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van voornoemde functie niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

ARTIKEL 5. VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE (WATER-)RECREATIE

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" zijn bestemd voor recreatief verblijf in zomerhuizen en boothuisappartementen, recreatieve voorzieningen in de zin van horecabedrijf, sport- en spelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud - waaronder tevens worden begrepen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven - en parkeerterreinen voor (motor-)voer- en vaartuigen en afschermende beplanting, met de daarbij behorende ontsluitingspaden en -wegen, gebouwen, terreinen en andere bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "voorzieningen ten behoeve van de (water-)recreatie" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. zomerhuizen geldt dat:
 - a. géén zomerhuizen zijn toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai";
 - b. het aantal ten hoogste bedraagt 5
 - c. uitsluitend vrijstaande zomerhuizen worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste 10 m
 - d. de inhoud, inclusief (aangebouwd) bijgebouw, ten hoogste bedraagt 200 m³
 - e. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - f. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
2. boothuisappartementen geldt dat:
 - a. geen boothuisappartementen zijn toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai";
 - b. het aantal ten hoogste bedraagt 15
 - c. ten dienste van de woonfunctie ten hoogste 200 m³ mag worden aangewend;
 - d. de goothoogte ten hoogste bedraagt 7 m
 - e. de hoogte ten hoogste bedraagt 9,50 m
3. recreatieve voorzieningen geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 3000 m²
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 10 m
4. voorzieningen ten behoeve van het beheer en het onderhoud geldt dat:
 - a. géén dienstwoning is toegestaan op de gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai";
 - b. het aantal dienstwoningen ten hoogste bedraagt 1
 - c. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste bedraagt 600 m³
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de overige gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer ten hoogste bedraagt 250 m²
 - e. de hoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
5. parkeerterrein geldt dat de gezamenlijke oppervlakte ingericht voor parkeerterrein ten minste bedraagt 3000 m²
6. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m met uitzondering van lichtmasten en vlaggemasten waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m

C. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

1. **sub 1 onder a** alsmede **sub 2 onder a en b** en zomerhuizen en/of boothuisappartementen toestaan op gronden op de kaart aangeduid met "geluidscontour industrielawaai", uitsluitend indien kan worden aangetoond dat door genomen maatregelen de geluidbelasting op de gevel van een zomerhuis en/of boothuisappartement de waarde van 55 dB (A) niet te boven gaat en met dien verstande dat het aantal boothuisappartementen mag worden vergroot tot ten hoogste
2. **sub 1 onder d** ten behoeve van een berging, met dien verstande dat de inhoud van de berging ten hoogste bedraagt en de hoogte niet meer bedraagt dan

35

15 m³

2,50 m

D. Gebruiksbeplanning

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12 wordt ten aanzien van de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid B sub 1 en sub 2 genoemde gebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

GUNSTIG ADVIES
 dd 16-6-90
HET OVERSTICHT

Handwritten signature

