



ID plan: NL.IMRO.1708.ZuidelijkekernVP01-ON01
datum: 8 december 2015
status: Vaststelling
auteur: Gemeente Steenwijkerland

stgesteld door de raad 8-12-2015

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	3
1.2	Uitgangspunten voor het plan.....	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	6
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	7
3.1	Rijksbeleid en Europees beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid.....	9
Hoofdstuk 4	Actuele waarden.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Flora en fauna	10
4.3	Cultuurhistorie	10
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf.....	11
Hoofdstuk 6	Milieuparagraaf	12
6.1	Geluid.....	12
6.1.1.	Wet geluidhinder	12
6.1.2.	Wegverkeerslawaaï.....	12
6.1.3.	Spoorweglawaaï	12
6.1.4.	Industrielawaaï.....	12
6.1.5.	Buitenschoolse opvang.....	12
6.2	Bodem	12
6.3	Luchtkwaliteit	12
6.4	Geurhinder	13
6.5	Externe veiligheid.....	13
6.6	Grondwaterbescherming.....	13
6.7	Kabels en leiding	14
Hoofdstuk 7	Juridische opzet	15
7.1	Inleiding.....	15
7.2	Uitgangspunten	15
7.2.1	Wettelijk kader	15
7.2.2	Planonderdelen	15
7.3	Toelichting op de planregels.....	16
7.3.1	Inleidende regels	16
7.3.2.	Planregels	16
7.3.3	Algemene regels.....	18
7.3.4	Overgangsregel en slotregel	19
7.4	Toelichting per perceel	20
	Belt-Schutsloot.....	20
	Heetveld	21
	Kalenberg	22
	Sint Jansklooster	31
	Wanneperveen.....	34

Hoofdstuk 8	Financiële paragraaf.....	41
8.1	Financiële haalbaarheid	41
8.2.	de	41
8.3	Grondexploitatieplan	41
8.4	Maatschappelijke haalbaarheid.....	41
Hoofdstuk 9	Vooroverleg en zienswijzen	43
9.1	Te volgen procedure	43
9.2	Vooroverleg.....	43
9.3	Zienswijzen	43
9.4	Vaststelling bestemmingsplan door de Gemeenteraad	44
Bijlagen:		
	- Zienswijzennota	
	- Nota van Wijzigingen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

In 2013 zijn een groot aantal bestemmingsplannen herzien in verband met het project actualisering bestemmingsplannen. Dit project is opgezet in verband met de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren en te digitaliseren.

Nadat de plannen waren vastgesteld en onherroepelijk geworden bleek dat voor een aantal percelen de feitelijke situatie niet geheel overeenkwam met de gegeven bestemming en/of dat er nog andere onduidelijkheden waren met betrekking tot de bestemming en/of verbeelding.

Naar aanleiding daarvan zijn de plannen nog eens gecontroleerd en is aan de plaatselijke belangen/wijkverenigingen gevraagd om de plannen nog eens goed door te nemen en te controleren. In met name Kalenberg waren nogal wat vragen waren met betrekking het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen en daarom is op verzoek van Plaatselijk belang Kalenberg een informatieavond georganiseerd

Na deze inventarisatie zijn alle opmerkingen en geconstateerde onjuistheden c.q. onduidelijkheden verzameld en beoordeeld en vervolgens vertaald in een aanpassing van de regels en/of verbeelding. Het was oorspronkelijk de bedoeling om al deze maatregelen in één grote correctieve bestemmingsplanherziening van de bestemmingsplannen, Noordelijke en Zuidelijke kernen, Oldemarkt en Verblijfsrecreatieterreinen op te nemen. Daar is van afgezien omdat de plangebieden zo verschillend zijn, ook qua bijbehorende regels, dat er onduidelijkheden zouden gaan ontstaan voor welk plangebied welke regels gelden. Ook digitaal zou dit voor verwarring kunnen zorgen. Er is daarom voor gekozen om per plangebied een herziening van zowel de verbeelding als de regels te maken.

De toelichting van de 4 plannen zal veelal gelijklopend en beknopt zijn. De herziening heeft namelijk als belangrijkste doel om de verbeelding en de regels zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de feitelijke situatie die ook vanuit planologisch oogpunt gewenst is. Omdat dat ook het uitgangspunt was van de actualisatieplannen zal de toelichting op die plannen daarom onverminderd van toepassing kunnen worden verklaard.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Zoals onder 1.1. aangegeven is het de bedoeling van dit plan om onduidelijkheden en onvolkomenheden te herstellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van het moederplan namelijk te komen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied.

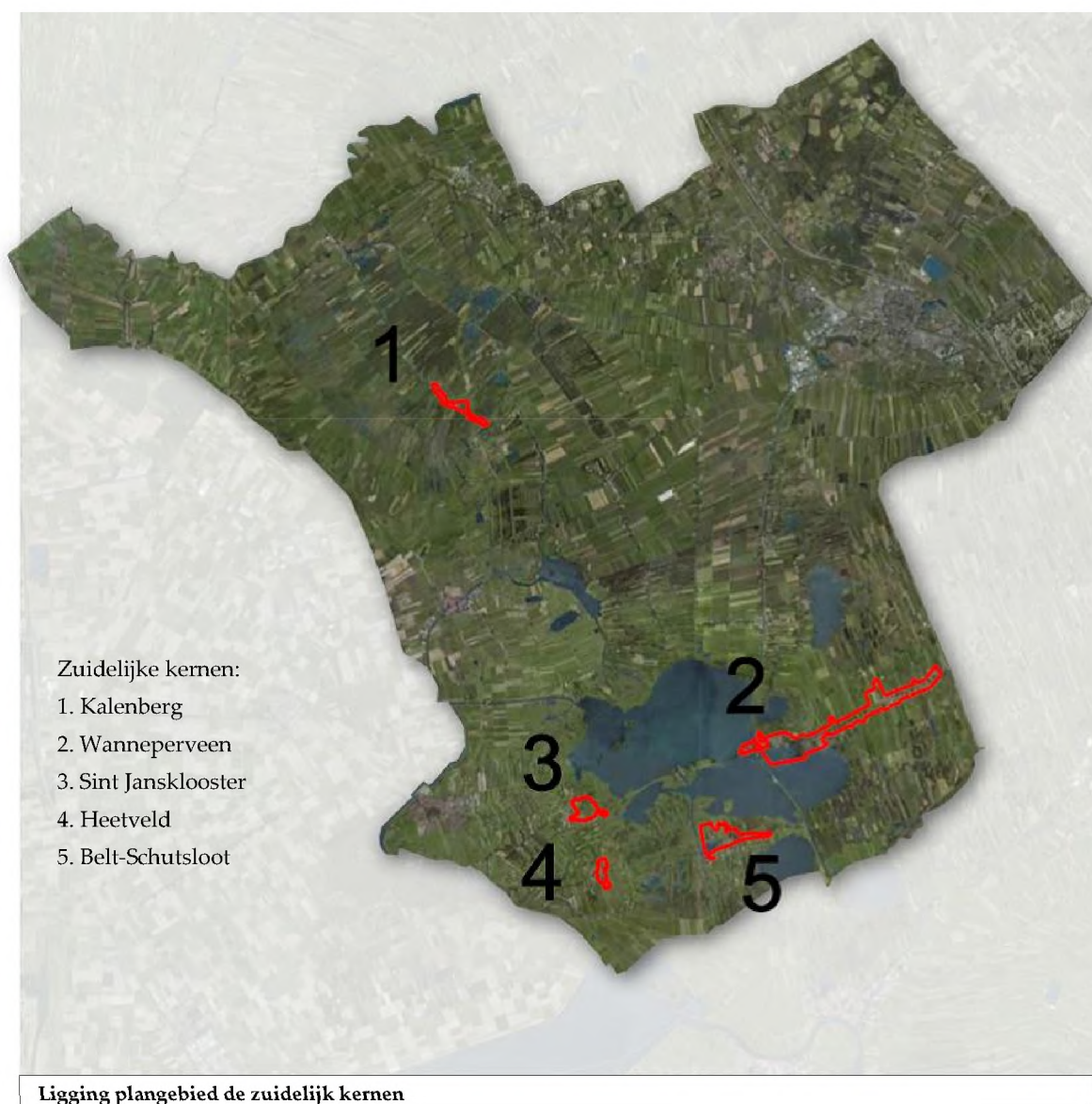
Net als het moederplan is ook de herziening vormgegeven als een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheers karakter. De keuze voor de mate van gedetailleerdheid uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding/plankaart. Op perceelsniveau is voor woningen en voorzieningen aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding waarop een aantal locaties staat aangegeven waarvoor de bestemming wordt gewijzigd. Verder wordt er een herziening van de voorschriften vastgesteld. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de wijzigingen die worden doorgevoerd in zowel de verbeelding als de regels.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal worden gekeken in hoeverre de toelichting van het moederplan nog actueel is.

Daarbij zal dezelfde hoofdstukindeling worden aangehouden als in het moeder plan. Een belangrijk hoofdstuk van deze partiele herziening is hoofdstuk 7 Juridische opzet. In dat hoofdstuk wordt op perceelsniveau aangegeven wat de wijzigingen van de verbeelding zijn. Daarbij wordt het adres genoemd zodat voor belanghebbenden duidelijk is om welke percelen het gaat. Als het om iets grotere gebieden gaat zal er een overzichtskaartje worden opgenomen zodat eveneens duidelijk is voor welk gebiedje er wijzigingen worden doorgevoerd. Voor wat betreft de wijzigingen van de regels zal per onderwerp worden aangegeven wat de wijzigingen zijn en hoe die in de regels zullen worden vormgegeven. Ter afsluiting van de toelichting wordt de procedure die dit bestemmingsplan doorloopt beschreven.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan “Zuidelijke kernen” wordt eerst een uitgebreide beschrijving gegeven van de ondergrond van de hele gemeente (geomorfologie, bodem, water, huishouding, natuur en landschap. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de 5 kernen die zijn gelegen in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen”. Deze kernen zijn Belt-Schutsloot, Heetveld, Kalenberg, Sint Jansklooster en Wanneperveen.

Bovengenoemde beschrijving van het gebied is gebaseerd op de feitelijke situatie. Deze feitelijke situatie is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan niet veranderd. Er is daarom geen reden om in het kader van deze partiele herziening van het bestemmingsplan de beschrijving van de huidige situatie aan te vullen en/of te verbeteren.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid. Ook wordt in een aparte paragraaf (3.6) ingegaan op nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt.

In het kader van de partiele herziening is onderzocht in hoeverre het beleid van de verschillende bestuurslagen en organen nog actueel is. Hieronder zal daar paragraafsgewijs op worden ingegaan.

3.1 Rijksbeleid en Europees beleid

Het relevante Rijks- en Europees beleid is, voor zover van belang, vervat in een 5-tal documenten . Hieronder zijn ze opgesomd. Tussen haken is per document aangegeven uit welk jaar het stamt.

- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004)
- Modernisering Monumentenzorg (2009)
- Verdrag van Malta (1992)
- Natura 2000 (2006)
- Nationaal Waterplan (2009)

Genoemde documenten en beleidsnota's zijn nog steeds relevant. Er is geen reden om hetgeen in bestemmingsplan "Zuidelijke Kernen" met betrekking tot deze nota's staat verder aan te vullen.

Een wijziging die is opgenomen in deze partiele herziening en die voortvloeit uit het rijksbeleid is het beleid met betrekking tot mantelzorg. Dit vloeit voort uit de voorgenomen wijziging van bijlage II van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De definitie die daarin is opgenomen zal ook worden overgenomen in het bestemmingsplan zodat er niet hoeft te worden gewerkt met twee verschillende definities.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in

- Omgevingsvisie Overijssel (2009)
- Omgevingsverordening Overijssel (2009)
- Cultuurhistorische atlas Overijssel
- Uitvoeringsprogramma externe veiligheid.

Sinds 2009 zijn de omgevingsvisie en de omgevingsverordening als volgt geactualiseerd en herzien

Actualisatie 2013

Wat is er gewijzigd?

Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur (pdf) (EHS/Natura2000/PAS), waaronder ook de herbegrenzing van de zeer kwetsbare gebieden

- Streefbeeld Wegencategorisering
- Windenergie (rol provincie)
 - Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
 - Kantorenbeleid;

- Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- Ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling e.o.;
- Aanpassing verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

Bovengenoemde wijzigingen zijn niet van toepassing op onderhavige bestemmingsplanherziening omdat dit plan de bestaande feitelijke situatie vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Partiële herziening Detailhandel (2014)

Wat is er gewijzigd?

Gemeenten krijgen de opdracht om plannen voor nieuwe volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandel die naar verwachting een regionale uitstraling hebben, af te stemmen met hun buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten. Dit gewijzigde provinciale beleid is niet van toepassing op deze herziening van het bestemmingsplan omdat dit plan de bestaande feitelijke situatie vastlegt en geen nieuwe volumineuze en grootschalige detailhandel mogelijk maakt.

Verzamelherziening 2014

Wat is er gewijzigd?

De wijzigingen hebben betrekking op het provinciale luchtvaartbeleid, op regelingen voor vaarwegen, bodemsanering, bodemenergiesystemen en de water en op de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor het onderdeel EHS worden een beperkt aantal wijzigingen van de begrenzing van de EHS voorgesteld, waaronder:

- de verkleining van het uitwerkingsgebied bij Engbertsdijkerven met 250,4 hectare op basis van het oordeel van de deskundigencommissie;
- de verkleining van het gebied bij de Bergvennen Brecklenkampseveld doordat het gebied de Vetpot niet meer is meebegrensd in het aanwijzingsbesluit Natura2000;
- de wijzigingen in de gebieden Weerribben, Wieden en Vecht-Regge waarbij langjarige landbouwkundig verpachte percelen niet meer als bestaande natuur worden aangeduid maar als uitwerkingsgebied Ontwikkelopgave N2000.

Conclusie

Bovengenoemde herzieningen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn niet van invloed op deze partiële herziening. Immers, deze partiële herziening van het bestemmingsplan ziet alleen op een juiste weergave van de feitelijke situatie. Er zijn geen wijzigingen opgenomen die een relatie hebben met de in de herzieningen van de omgevingsvisie en omgevingsverordening genoemde onderwerpen.

3.3 Regionaal beleid

Voor dit beleid wordt verwezen naar het Waterbeheerplan en de Keur van het waterschap Reest en Wieden. Het Waterbeheerplan en de Keur zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen niet ingrijpend gewijzigd. Volstaan kan derhalve worden met een verwijzing naar hetgeen in het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen hierover is opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid wordt in het bestemmingsplan Zuidelijk kernen verwezen naar de volgende beleidsdocumenten

- Beleidsnotitie facetbeleid (2011)
- Concept-beleidsnotitie ruimtelijke kwaliteit kernen (2011)
- Welstandsnota 2004
- Archeologische verwachtingen en beleidskaart (2008)
- Landschapsontwikkelingsplan (2005)
- Gemeentelijk waterplan
- Externe veiligheidsbeleidvisie gemeente Steenwijkerland (2007)
- Duurzaamheidsplan Steenwijkerland 2009-2012
- Integrale Visie Openbare RUIMTE (ivor)
- Beleidsnota groen (2007)
- Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

Ook voor wat betreft deze beleidsdocumenten is weer gekeken in hoeverre ze nog actueel zijn. Geconcludeerd is dat deze beleidsdocumenten actueel zijn en sinds 2012 niet gewijzigd. Voor wat betreft dit beleid kan dan ook worden verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan "Zuidelijke Kernen"

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk van het nu geldende bestemmingsplan “Zuidelijk Kernen” wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied, specifiek wordt ingegaan op de flora en fauna, ecologische structuur, habitat, cultuurhistorie en archeologie

Net zoals in Hoofdstuk 3 is gedaan zal ook nu weer worden gekeken of de in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” weergegeven waarden nog steeds actueel zijn en in hoeverre de partiële herziening van het bestemmingsplan van invloed is op die waarden.

4.2 Flora en fauna

Er is in januari 2012 een natuurtoets uitgevoerd waarin de effecten van de ruimte in het bestemmingsplan voor nieuwe bestemmingen en functies zijn onderzocht. Het palet aan mogelijke effecten is kwalitatief beschreven. Een kwantitatieve analyse voor effecten op beschermde gebieden is uitgevoerd voor verschillende onderdelen op basis van scenarioberekeningen, namelijk het omzetten van grasland in bouwland, ontwikkelingen binnen agrarische bouwpercelen en effecten van een groei van het aantal verblijfsaccommodaties. Daarnaast is een risicoverkenning uitgevoerd voor beschermde soorten.

Gebleken is dat de effecten op zowel de beschermde gebieden als beschermde soorten zo gering was dat het bestemmingsplan kon worden vastgesteld.

De voorgestelde wijzigingen in de nu voorliggende herziening van het bestemmingsplan zijn zodanig gering dat daarvan redelijkerwijs niet gesteld kan worden dat er een groter verstorend effect vanuit zal gaan dan nu op basis van het bestemmingsplan “Zuidelijke kernen” mogelijk is. Bovendien moet worden geconstateerd dat de beschrijvingen en uitgangspunten zoals die in de natuurtoets zijn gehanteerd nog steeds actueel zijn en dat het daarom niet noodzakelijk is de natuurtoets te herzien of aan te vullen.

4.3 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” is een lijst opgenomen met de in het plangebied aanwezige Rijksmonumenten.

Verder is verwezen naar de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Aan genoemde monumentenlijst en de beleidskaart is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” niets gewijzigd.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

In het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” worden de volgende onderwerpen besproken

- Watertoets: in 2011 is er door het waterschap Reest en Wieden een positief advies gegeven beschrijving van het bestaande beleid ten aanzien van de waterhuishouding
 - Nationaal Waterplan
 - Waterbeheerplan waterschap Reest en Wieden 2007-2012
 - De keur van het Waterschap Reest en Wieden
 - Beleidskader waterbeheer
 - Gemeentelijk waterplan
 - Verbreed gemeentelijk rioleringsplan
- Bestaande waterhuishouding. Per kern is een beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie.
- Waterveiligheid. Omschrijving van de kans op dijkdoorbraken en de gevolgen daarvan.
- Grondwateroverlast
- Waterkwaliteit en ecologie
- Riolering, beschrijving van de bestaande stelsels in de kernen.

Geconstateerd wordt dat er ook voor wat betreft deze onderwerpen geen belangrijke wijzigingen zijn geweest die van invloed zijn op de correctieve herziening van het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen”.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan moet worden voldaan. Hieronder zullen de verschillende wetten en onderwerpen worden besproken. Net zoals in de vorige hoofdstukken zal met name worden gekeken of er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” in 2012 er inhoudelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden die van belang zijn voor de partiële herziening.

6.1 Geluid

6.1.1. Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” en dus ook de correctieve herziening van dat plan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Derhalve heeft het planvoornemen geen gevolgen voor wat betreft het aspect geluidhinder en bestaat er geen onderzoek verplichting.

6.1.2. Wegverkeerslawaaï

Beschreven wordt dat sommige wegen in het plangebied zoneplichtig zijn in het kader van de Wet Geluidhinder. Sinds 2012 is daar niets aan veranderd.

6.1.3. Spoorweglawaaï

De kortste afstand van het plangebied tot de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden is 4 kilometer (bij Wanneperveen). De geluidzone betreffende spoorweglawaaï hoeft dus niet in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” en dus ook niet in de correctieve herziening daarvan te worden meegenomen.

6.1.4. Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai is dus niet aan de orde in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen”.

6.1.5. Buitenschoolse opvang

In het bestemmingsplan is ingegaan op de mogelijkheid dat scholen volgens de nieuwe regels mogen worden gebruikt voor buitenschoolse opvang en op eventuele gevolgen voor geluid. Conclusie is dat de verruiming verantwoord en uitvoerbaar wordt geacht. Deze conclusie is nog steeds actueel.

6.2 Bodem

In het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” wordt na een beschrijving van de wettelijke kaders aangegeven dat door het ontbreken van nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan een onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen achterwege kan blijven. Dit geldt onverkort voor de nu voorliggende correctieve herziening van het bestemmingsplan.

6.3 Luchtkwaliteit

Ook hier geldt weer dat in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” de wettelijke kaders zijn geschetst. Deze zijn sinds 2012 niet noemenswaardig veranderd. De conclusie dat omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt een onderzoek naar de Luchtkwaliteit niet nodig is, blijft dus onverkort gelden.

6.4 Geurhinder

Na behandeling van de wettelijke kaders is in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” geconcludeerd dat in de huidige situatie wordt voldaan aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen kan verder onderzoek naar geurhinder achterwege blijven. Dit geldt ook voor de nu voorliggende correctieve herziening van het bestemmingsplan.

6.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten;
- vuurwerkopslagactiviteiten;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

In het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” komen twee risicovolle inrichtingen (gasreducerstation Veneweg en propaantank camping Heetveld) voor en bovendien lopen er meerdere risicovolle leidingen door het plangebied. Zowel voor de inrichtingen als de leidingen zijn de riscontouren in de regels en op de verbeelding opgenomen. In het kader van deze herziening worden er geen extra zones opgenomen en ook de van toepassing zijnde regels zullen niet worden aangepast.

Voor wat betreft de verantwoording groepsrisico kan worden volstaan met de constatering dat dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dat daarom nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van risico's en of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde is

6.6 Grondwaterbescherming

Het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied binnen het plangebied zijn opgenomen in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen” met respectievelijk de aanduiding “milieuzone - waterwingebied” en “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied”.

Onlangs zijn er met de provincie afspraken gemaakt over het Maatregelprogramma Gebiedsdossiers drinkwaterwinningen 2013-2015. Een van de afspraken is dat de intrekgebieden voor de waterwinning ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. In het kader van deze herziening wordt aan genoemde percelen de aanduiding “milieuzone-intrekgebied” toegekend.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-intrekgebied' is het verboden onbebouwde gronden en opstallen op een zodanige wijze te gebruiken dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar komt.

Het gaat in dit geval niet om nieuwe percelen die worden aangewezen als intrekgebied maar bestaande percelen die al als zodanig worden gebruik.

6.7 Kabels en leiding

Voor een aantal gasleidingen gelegen bij Wanneperveen en Sint Jansklooster is een beschermingszone opgenomen op de verbeelding en in de regels. In het kader van deze herziening worden er geen extra zones opgenomen en ook de van toepassing zijnde regels zullen niet worden aangepast.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van een klein gedeelte van het eerdere plangebied, namelijk een aantal percelen waarvan is geconstateerd dat de huidige feitelijke situatie niet goed op de verbeelding van het plan "Zuidelijke Kernen" was weergegeven. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Zuidelijke Kernen" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels zijn voorts 4 bijlagen gevoegd (bedrijvenlijst, overzicht beroepen en bedrijven aan huis, overzicht monumenten, bestemming Gemengd-2 ten behoeve van wijzigingsbevoegdheid)

In deze herziening hebben niet alle gronden binnen het plangebied een andere bestemming gekregen. Alleen die percelen waarvan is geconstateerd dat de huidige feitelijke situatie niet goed op de verbeelding van het plan "Zuidelijke Kernen" was weergegeven hebben een nieuwe of aangepaste bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan "Zuidelijke Kernen" zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels. De correctieve herziening zal voldoen aan de SVBP2012.

Er is voor gekozen een hele nieuwe set regels van toepassing te verklaren op het plangebied van de Zuidelijke Kernen. Die nieuwe regels zijn dan ook van toepassing op de wijzigingen van de verbeelding die in deze herziening zijn opgenomen. Door de nieuwe set regels integraal van toepassing te verklaren wordt voorkomen dat er onduidelijkheid is over welke regels van toepassing zijn. Wel moet in het kader van deze herziening voldoende duidelijk zijn welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het plan Zuidelijke Kernen. In de volgende paragraaf zal daarop in worden gegaan

7.3 Toelichting op de planregels

Zoals hiervoor aangegeven zal in deze paragraaf worden toegelicht wat de wijzigingen zijn. De wijzigingen zijn gerangschikt per onderwerp.

7.3.1 Inleidende regels

Mantelzorg

Het begrip Mantelzorg wordt aangepast aan de definitie die wordt gehanteerd in de voorgestelde wijziging van bijlage II het BOR (Besluit Omgevings Recht). De definitie, opgenomen onder het nummer 1.1.24 in de begrippenlijst komt als volgt te luiden

"mantelzorg: Intensieve zorg cf ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende ten behoeve van zelfredzaamheid cf participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie die gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige cf andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Horeca van categorie 1

De definitie horeca categorie wordt aangepast aan de versie zoals die nu in Steenwijkerland wordt gehanteerd en komt als volgt te luiden:

"een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaats bereide kleinere etenswaren in hofdzak alcoholvrije dranken worden verstrekt"

Begrip recreatieve bewoning

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Dwarsgracht en Jonen" is het mogelijk gemaakt dat een eigenaar een woning met een permanente woonbestemming als tweede woning mag gebruiken. Daartoe is een definitie opgenomen van het begrip "recreatieve bewoning". Dit begrip zal ook in dit plan worden opgenomen. Daarmee wordt het ook voor de woningen in dit plangebied mogelijk gemaakt dat ze door de eigenaar als tweede woning mogen worden gebruikt. *"Recreatieve bewoning de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden;"*

7.3.2. Planregels

Recreatief medegebruik Tuin

De bestemming "Tuin 1" (artikel 23 in bestemmingsplan "Zuidelijke Kernen") maakt het op dit moment mogelijk dat gronden met die bestemming ten behoeve van recreatie mogen worden gebruikt. Het betreft over het algemeen stroken grond tussen een gracht en een fiets/voetpad die particulier eigendom zijn (bijvoorbeeld in Kalenberg) en het is daarom niet nodig en volgens een groot aantal eigenaren ook niet gewenst deze grond te bestemmen ten behoeve van recreatief medegebruik.

Tuin 1 (artikel 23 zuidelijke kernen)

De activiteit "recreatief medegebruik" wordt uit de doeleindenomschrijving verwijderd.

Bestemming Recreatie- verblijfsrecreatie

In de huidige regels behorende bij deze bestemming is niet opgenomen dat het aantal bestaande recreatiewoningen niet mag toenemen. Het is echter niet gewenst dat er bij recht nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd.

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Aan de bouwregels wordt toegevoegd dat maximaal het aantal bestaande legale recreatiewoningen is toegestaan

Bestemming Sport

In de huidige regels is opgenomen dat lichtmasten maximaal 8 meter mogen zijn. Dit is in de praktijk veel te laag.

Voorstel is om op te nemen dat lichtmasten maximaal 18 meter mogen zijn. Om te voorkomen dat omwonenden van de velden waar nog geen lichtmasten staan ineens worden geconfronteerd met dergelijke hoge masten is het wenselijk een bepaling op te nemen dat de plaatsing van dergelijke hoge lichtmasten alleen is toegestaan ter vervanging van bestaande lichtmasten bij het betreffende sportveld.

Sport

Aan de bouwregels wordt toegevoegd dat lichtmasten maximaal 18 meter hoog mogen zijn en alleen zijn toegestaan ter vervanging van bestaande lichtmasten.

Bestemming Bedrijf

Gebleken is dat het wenselijk is om in de bestemmingsomschrijving voor alle duidelijkheid op te nemen dat binnen de bestemming "bedrijven" alle reeds legaal bestaande bedrijven zijn toegestaan. Dit wordt als volgt in de regels opgenomen

Bestemming bedrijf

Toevoegen aan doeleindenomschrijving: ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt

Wijzigingen naar aanleiding van een onderwerp dat betrekking heeft op meerdere bestemmingen

Mantelzorg

De regels waarin een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van mantelzorg worden aangepast. In de huidige regels wordt namelijk alleen mogelijk gemaakt dat in bestaande bebouwing mantelzorg kan worden toegestaan. Het is echter gewenst dat ook bijgebouwen die nog mogen worden opgericht in gebruik mogen worden genomen voor mantelzorg. In de betreffende regels is daarom het woord "bestaand" verwijderd." Bovendien is het aantal voorwaarden verminderd in overeenstemming met de versoepeling in de landelijke wetgeving. De regeling komt dan als volgt te luiden:

Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel xx ten behoeve van mantelzorg in de woning en/of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a) het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75 m², danwel niet meer dan het bepaalde in artikel xx indien deze laatste oppervlakte groter is dan 75 m².*

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Om onduidelijkheden te voorkomen is het gewenst dat in de algemene bouwregels bij elke bestemming wordt opgenomen dat alleen bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd ten dienste van de betreffende bestemming. De wijziging wordt als volgt geformuleerd

Bouwregels algemeen

Opnemen volgende bepaling

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwolak" en de aanduiding "bijgebouwen".*

Verder is de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde aangepast van 5 naar 6 meter

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De formulering dient te worden aangepast met een concretere verwijzing naar de al dan niet te verlenen omgevingsvergunning en zal als volgt luiden:

"De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel... kan alleen worden verleend...."

Plaatsen van onderkomens, kampeermiddelen, voer en vaartuigen en wagens.

Bij vrijwel alle bestemmingen is in de gebruiksregels opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval moet worden verstaan: het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen en van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens. Bij letterlijke lezing van dit artikel zou nergens meer een auto voor langere tijd kunnen staan. Dit is niet de bedoeling en daarom wordt aan deze regel toegevoegd dat dit verbod niet geldt indien het gebruik conform de bestemmingsomschrijving is.

Voorstel wijziging

Bij de specifieke gebruiksregels onder "strijdig gebruik" is toegevoegd aan: het plaatsen van onderkomens en/cf kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, anders dan ten behoeve van het gebruik zoals dat is omschreven in de doeleindenomschrijving in artikel x.1.

Afwijking voor aan huis verbonden bedrijven

Geconstateerd is dat er geen regeling voor bestaande bedrijven aan huis is opgenomen. Daarom wordt in alle bestemmingen waar in de regels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor aan huis gebonden bedrijven aangegeven dat reeds verleende vrijstellingen en vergunningen worden gelijkgesteld de omgevingsvergunning die door middel van de betreffende afwijkingsbevoegdheid kan worden verleend.

Voorstel wijziging

Onder de afwijkingsregels voor aan huis verbonden bedrijven wordt de volgende sub b. toegevoegd: een omgevingsvergunning, vrijstelling cf ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen /Afwijking bouwregels

In de bestemming verkeer en groen is geen mogelijkheid opgenomen om kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen te realiseren. Het is gewenst dat die mogelijkheid er wel komt waarbij er een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor nutsgebouwen met een grotere bouwhoogte dan 3 meter.

Voorstel wijziging

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels: de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter; de oppervlakte van deze gebouwen bedraagt maximaal 15 m².

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen met een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- *de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;*
- *de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;*
- *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
- *het straat- en bebouwingbeeld;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de milieusituatie;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

7.3.3 Algemene regels

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het

parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de bestemmingsplannen of beheersverordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk bestemmingsplan de parkeernormen worden beschreven heeft het college van burgemeester en wethouder de Nota Parkeernormen vastgesteld. In deze nota wordt het volledige parkeerbeleid binnen de gemeente beschreven. Vanuit het bestemmingsplan kan naar de nota worden verwezen. De Nota is daarom als bijlage bij de regels gevoegd. Omgekeerd dient deze nota ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Overigens wordt in deze parkeernota zoveel mogelijk aangesloten bij de nu al gehanteerde parkeernormen. Er is dus sprake van het vastleggen van bestaand beleid en niet van een wijziging van het beleid.

Voorstel wijziging

- a) Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/cf uitbreiden van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners/gebruikers, en indien van toepassing werknemers en bezoekers, volgens de normering zoals is opgenomen "Notitie parkeernormen Steenwijkerland". Deze parkeergelegenheid moet zijn aangebracht in, op cf onder het gebouw dan wel op cf onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.*
- b) Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a indien:*
 - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.*
 - 2. op andere wijze in de nodige parkeer-cf stallingsruimte wordt voorzien.*
- c. Indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "overige zone – uitzondering parkeernormering" is het bepaalde in lid a niet van toepassing.*

7.3.4 Overgangsregel en slotregel

Geen wijzigingen

7.4 Toelichting per perceel

Belt-Schutsloot

Adres

Belterweg 7 Belt Schutsloot

Situatie

Het bouwvlak van de betreffende woning is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Adres

Havezatherweg 1 te Belt Schutsloot

Situatie

De eigenaar heeft verzocht om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming zodat er overeenstemming ontstaat met de huidige situatie.

Voorstel en reactie

De verbeelding is op dit punt aangepast. Daarnaast is het bijgebouwenvlak en een voorgeveellijn opgenomen op de huidige voorgevel.



Adres

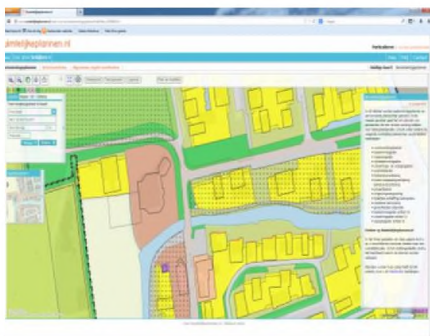
Noorderweg 61 te Belt Schutsloot

Situatie

Er is een voetpad opgenomen naast het perceel Noorderweg 61. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Reactie en voorstel

De verkeersbestemming is vervangen door de groenbestemming en is op deze manier aan de bestaande groenbestemming toegevoegd. De verbeelding is op dit punt aangepast.



Adres

Camping De Wanepe, Vaste Belterweg 6 te Belt Schutsloot

Situatie

De bestaande steigers, gelegen aan de oost en zuidzijde, zijn ten onrechte buiten de bestemming gelaten en is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. De camping is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan recreatieterreinen. Deze aanpassingen vallen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Voorstel en reactie

De verbeelding is op dit punt aangepast.



Heetveld

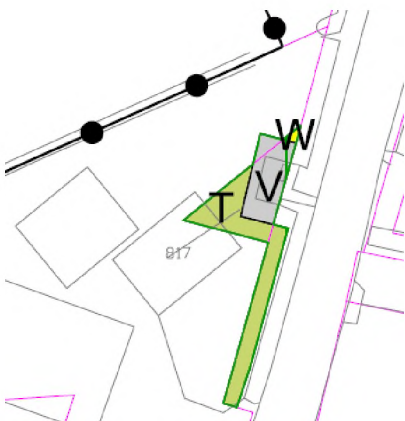
Adres

Heetveld 12

Situatie

Naar aanleiding van een grondruil heeft er een aanpassing in de verbeelding plaatsgevonden.

Reactie en voorstel



Kalenberg

Algemeen

Opmerkingen Architect 

Situatie

Opmerking 1 (betreffende systematiek met betrekking tot toekenning bouwvlakken)

- In alle plannen zijn nu bouwvlakken geïntroduceerd, deze lijken op heel veel plaatsen niet exact te corresponderen met de bestaande bebouwing. Op de luchtfoto zijn afwijkingen te zien (verbeelding matcht niet met luchtfoto). De vraag is of elke burger dat zelf moet controleren.
- Meten op de kaart is heel moeilijk en kan alleen in hele meters. Dat is vragen om moeilijkheden.
- De bestaande bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing getekend of zelfs kleiner. Bovendien zijn alle voorheen geldende vrijstellingsmogelijkheden zoals de 10 % regeling verdwenen. Dit betekent dat er veel minder flexibiliteit is bij nieuwbouw en ook minder uitbreidingsmogelijkheden. Waarom niet voor een standaardmaat gekozen en voor een standaardpercentage voor vrijstelling?

Voor Kalenberg is (mede op verzoek van indiener) een verruiming opgenomen voor alle woningen die in het vorige plan mochten uitbreiden tot 150 m² en nu een kleiner bouwvlak hadden. Vraag is waarom dat niet voor andere kernen is opgenomen. Bovendien heeft het de voorkeur dat de bouwvlakken worden verruimd omdat bij kleine smalle bouwvlakken moeilijk kan worden voldaan aan het bouwbesluit. Nog beter is als het mogelijk wordt bij karakteristieke bebouwing ontheffing van het bouwbesluit te kunnen verlenen.

Laatste opmerking met betrekking tot de wijze waarop de bouwvlakken zijn toegekend is dat die als beperkend wordt ervaren terwijl juist de insteek van de gemeente was dat de regels ruimer zouden worden. Verder is het vreemd dat het oppervlak aan bijgebouwen in de kernen groter mag zijn dan in het buitengebied.

Reactie en voorstel

Voor wat betreft de bouwvlakken kan worden aangegeven dat zoveel mogelijk de huidige (planologische) situatie is overgenomen. Dat was nadrukkelijk ook de bedoeling van de actualisatie. Als de bestemmingsplangrenzen op de luchtfoto's worden gelegd lijkt het of de bebouwings-en perceelsgrenzen soms niet helemaal kloppen met de feitelijke situatie maar dat heeft te maken met het feit dat de luchtfoto's niet loodrecht maar vanuit een hoek zijn genomen.

Er is bewust voor gekozen om geen standaardmaten en standaardvrijstellingen te hanteren omdat de verschillende kernen daarvoor teveel van elkaar verschillen. Bovendien is er tegenwoordig veel meer dan vroeger mogelijk om vergunningsvrij allerlei bouwwerken en gebouwen te realiseren. Verder zijn er voor woningen in de bebouwde kom ook nog mogelijkheden om door middel van relatief lichte afwijkingsprocedures uitbreidingen e.d. mogelijk te maken. Middels die afwijkingsbevoegdheden kan meer maatwerk worden geleverd dan door het toepassen van standaard (afwijkings)voorschriften

Voor Kalenberg is een uitzondering gemaakt in die zin dat voor dat dorp als enige de bouw mogelijkheden in vierkante meters was opgenomen en niet door middel van bouwvlakken.

Dat is ook de reden dat voor Kalenberg een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen zodat de uitbreidingsmogelijkheden niet minder zijn dan in het oude plan.

Voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden voor bijgebouwen is het niet zo dat er in de bebouwde kom meer mag worden gebouwd dan in de bebouwde kommen. Wel is het zo dat de percelen in de bebouwde kom minder groot hoeven te zijn dan in het buitengebied om een maximale oppervlakte van 100 m² te kunnen bouwen. Bovendien is er in de beheersverordening voor het buitengebied nog de mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken tot een maximale oppervlakte van 150 m² en die mogelijkheid is er voor de bebouwde kom niet.

Opmerking 2

De volgende begrippen zijn onduidelijk:

-**Bouwperceel**. Uit de definitie blijkt dat dit niet hetzelfde is als het kadastrale perceel. Het is onduidelijk welk gedeelte van de gronden bij een woning daar wel of niet bij horen.

-**Bouwwerk geen gebouw zijnde**. Dit begrip is niet gedefinieerd en de verschillende gemeentelijke afdelingen hanteren verschillende definities.

- **Peil**. In die definitie wordt gesproken over de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld. Gaat het dan over de gemiddelde hoogte van het maaiveld over het hele (bouw-of kadastraal) perceel?

Reactie en voorstel

Het betreft hier standaarddefinities die op grond van De SVBP moeten worden opgenomen. Dit is wettelijk voorgeschreven en de gemeente kan er niet voor kiezen om daar van af te wijken.

Opmerking 3

In artikel 26.2 wordt gesproken over de aanduiding gevellijn. Deze komt niet voor op de verbeelding(en).

Reactie

De aanduiding gevellijn komt wel voor op de legenda.

Opmerkingen werkgroep Kalenberg

Situatie

Deze werkgroep van een aantal bewoners van Kalenberg heeft een uitgebreid voorstel gemaakt waarin gepleit wordt voor het toevoegen van een nieuwe bestemming voor het fietsvoetpad aan de zijde van de Kalenbergergracht die niet voor gemotoriseerd berijdbaar is. In het nu geldende bestemmingsplan "Zuidelijke kernen" heeft dit pad gewoon een verkeersbestemming gekregen terwijl de werkgroep er voor pleit een speciale bestemming te geven. Reden daarvoor is dat het gaat om een pad op particuliere gronden die bovendien ook nog heel smal is. Dit pad is in niets vergelijkbaar met een normale weg en daarom stellen ze een bestemming "verkeer 1" voor. Er wordt dan aangesloten bij de eerdere keuze om de gronden tussen het pad en de Kalenbergergracht, die eveneens privé-eigendom zijn, de bestemming "tuin 1" te geven.

In die bestemming "tuin 1" is recreatief medegebruik uitdrukkelijk toegestaan. Dit vinden de bewoners niet acceptabel omdat juist in de praktijk blijkt dat het aanleggen van boten/schepen aan de walkant voor overlast zorgt. Het nu bestemmingsplan technisch mogelijk maken daarvan maakt het bewoners moeilijk dat tegen te gaan, terwijl dat op grond van hun eigendomsrechten al wel mogelijk is.

De werkgroep pleit er verder voor om het gebruik van permanente woningen als tweede woning mogelijk te maken. Dit komt de leefbaarheid van het dorp zeker ten goede en voorkomt leegstand, achterstallig onderhoud en verval.

Voor wat betreft de afmetingen van de bouwkavels, cq bouwpercelen sluit de werkgroep zich aan bij de opmerkingen van architect Jongschaap.

De werkgroep geeft verder aan dat de beschoeiing slecht is en hoognodig aan onderhoud toe is. De werkgroep is van mening dat de gemeente daarvoor verantwoordelijk is en dit zou moeten oppakken.

Reactie en voorstel

Het pad aan de zuidzijde van de Kalenbergergracht is te breed ingetekend op de verbeelding. Het is daarom begrijpelijk dat, gezien de bijbehorende regels, er bij de bewoners de gedachte is ontstaan dat aan weerskanten van het pad allerlei zaken mogen worden gemaakt, zoals het plaatsen van bordjes meubilair en zelfs het verbreden van het pad. Los van het feit dat dit vanuit privaatrechtelijk oogpunt niet zomaar mogelijk is (gronden zijn in eigendom bij bewoners) is dat ook helemaal niet de bedoeling. De verbeelding zal daarom zodanig worden aangepast dat de huidige breedte van het pad overeenkomt met de bestemming verkeer. Het is dan ook niet noodzakelijk meer een specifieke bestemming toe te kennen. Immers; de beperking zit dan al in het feit dat alleen het huidige pad de bestemming verkeer heeft gekregen. Bovendien is het in de bestemming verkeer ook niet mogelijk om te bepalen welke voertuigen wel of niet gebruik mogen maken van het pad. Die beoordeling en de handhaving daarvan ligt bij de wegbeheerder.

Voor wat betreft het begrip “recreatief medegebruik” in de bestemming “Tuin 1” kan worden ingestemd met de suggestie van de werkgroep om dit uit de bestemming te verwijderen. De reden waarom dit gebruik is opgenomen in de bestemming was om het mogelijk te maken dat bewoners en hun vrienden en of kennissen zouden kunnen aanleggen bij de walkant van hun eigen perceel zonder het gevaar daar op basis van het bestemmingsplan op aan te worden gesproken. Nadere bestudering leert echter dat ook op basis van de bestemming tuin het is toegestaan om met je eigen boot (of die van familie, vrienden en of kennissen) aan te leggen. Het is dus niet strikt noodzakelijk om dat alsnog in de bestemming specifiek te regelen; zeker niet als dat er toe kan leiden dat ongewenste bezoekers daar rechten aan zouden kunnen ontleen.

De werkgroep vraagt verder om het gebruik van permanente woningen als tweede woning mogelijk te maken. Ook hiermee kan worden ingestemd. De regeling die zal worden opgenomen is analoog aan de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Dwarsgracht Jonen.

In dat plan is aangegeven dat het gebruik van gebouwen met de bestemming wonen ten behoeve van recreatie bewoning niet is toegestaan. Vervolgens is om dit te verduidelijken het begrip “recreatieve bewoning” als volgt gedefinieerd.

“de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden”.

Op deze manier wordt geregeld dat het gebruik door de eigenaar van een woning niet wordt gezien als recreatieve bewoning en derhalve is toegestaan.

Situatie

- er is geen gebruik gemaakt van een juiste topografische ondergrond of er is niet goed naar gekeken. Het fietspad, zoals op de verbeelding aangegeven, loopt namelijk niet over het feitelijke pad.
- De bestemming verkeer aan de padzijde moet een speciale bestemming worden en niet doorlopen tot aan de beschoeiing.
- Bij de woning van de heer Hoogstraat (Kalenberg Zuid 16a) loopt de dubbelbestemming door de woning en door het bestaande botenhuis en het terras
- De heer Hoogstraat vraagt zich verder af hoe het mogelijk is dat een professioneel bedrijf zoveel fouten heeft kunnen maken en waarom de gemeente dat niet heeft gecontroleerd. Verder vraagt hij zich af wie er opdraait voor de kosten van het herstellen

Reactie en voorstel

- Het klopt dat het pad te breed is ingetekend. Dit is in de verbeelding aangepast. Alleen het huidige voet/fietspad krijgt de bestemming "verkeer" en de gronden tussen het pad en de Kalenbergergracht krijgen de bestemming "Tuin 1".
- Het pad is voorzien van de bestemming "verkeer". De verbeelding is zodanig aangepast dat de huidige breedte van het pad overeenkomt met de bestemming verkeer. Het is dan ook niet noodzakelijk een specifieke bestemming toe te kennen.
- De bestemming "woondoeleinden" en de dubbelbestemming "waterstaat-waterlopen" is in het geldende plan niet goed opgenomen. Dit is aangepast aan de werkelijke situatie.
- Het opstellen van een plan zoals "Zuidelijke Kernen" is een grote klus. Daarbij zijn fouten gemaakt. Ondanks dat wij dit betreuren moet daarbij niet de omvang van het gehele project uit het oog worden verloren. Bovendien blijkt uit de correctieve herziening dat het aantal percelen waar daadwerkelijk correcties moeten plaatsvinden beperkt is.

Adres

Kalenbergerpad 6

Situatie

Opmerking 1 

Het betreft hier het recreatie-en rondvaartbedrijf . Aangegeven is dat een gedeelte van het perceel ten behoeve van parkeren wordt gebruikt maar dat er ook een bijgebouw is gebouwd. Dit is niet goed op de verbeelding aangegeven.

Reactie en voorstel

De huidige feitelijke situatie zal goed worden overgenomen in het bestemmingsplan. Bij vergelijking van de luchtfoto en het geldende bestemmingsplan is gebleken dat inderdaad de verbeelding niet helemaal overeenkomt met de werkelijkheid.

Adres

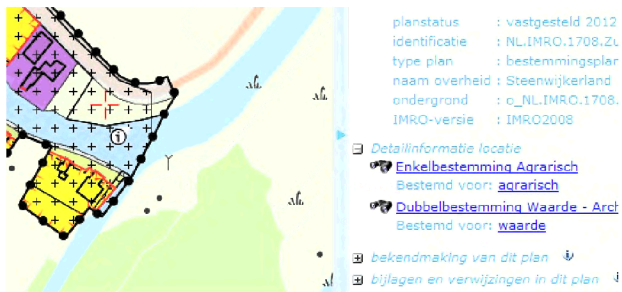
Naast Kalenberg Zuid 25

Situatie

De huidige agrarische bestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke en voorheen planologische situatie, namelijk rietopslag.

Reactie en voorstel

Volgens de oude planologische situatie had het perceel kadastraal bekend gemeente IJsselham, sectie A, nummer 231 de bestemming "Rietopslag". Het feitelijke gebruik sluit hier ook bij aan. De verbeelding is op dit punt aangepast. De huidige agrarische bestemming is gewijzigd in "Bedrijf Rietlandbeheer" zonder bouwblok.



Adres

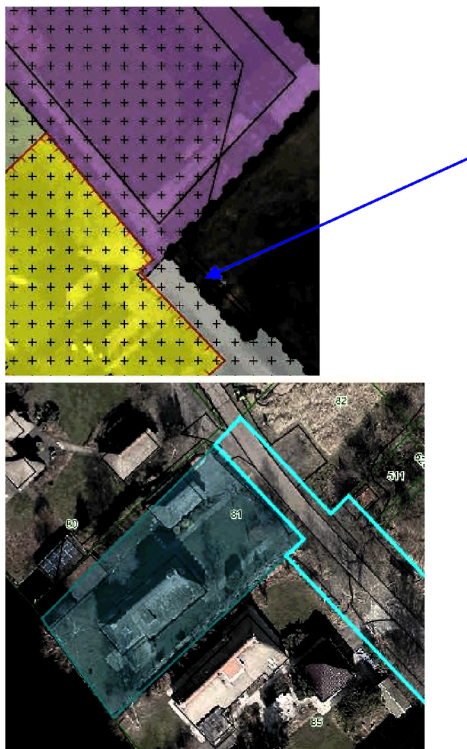
Kalenberg Noord 4

Situatie

Gelet op de eigendomssituatie is er een vreemde grens tussen de bestemmingen "Bedrijf Rietlandbeheer" en de verkeersbestemming geconstateerd.

Reactie en voorstel

De bestemming "Bedrijf Rietlandbeheer" is gewijzigd in een verkeersbestemming zodat aansluiting plaatsvindt met de eigendomssituatie. De verbeelding is op dit punt aangepast.



Adres

Kalenberg Noord 30a

Opmerking 2

Dit perceel heeft een woonbestemming met aanduiding botenverhuur toegestaan. Nu ligt daar de rondvaartboot en de vraag is of die term de lading voldoende dekt.

Reactie en voorstel

Om misverstanden te voorkomen zal er een speciale aanduiding ligplaats rondvaartboot worden opgenomen. Zodat duidelijk is dat op die locatie een rondvaartboot mag worden afgemeerd.

Adres

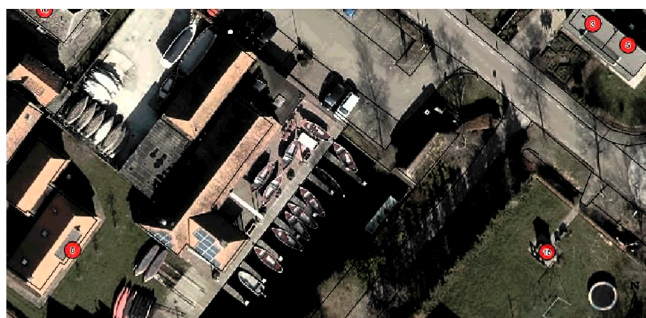
Kalenberg Zuid 1d (hoort bij het perceel Kalenbergerpad 4

Opmerking 3 [redacted]

Een strook grond gelegen tegenover de bootverhuur van Jongschaap (zie pijl). Deze strook grond is in eigendom van de [redacted] en wordt gebruikt voor de aanleg van boten die worden verhuurd. [redacted] vraagt of dat ingevolge de bestemming “Tuin” die het perceel heeft gekregen wel is toegestaan.

Reactie en voorstel

Het is inderdaad zo dat de huidige situatie niet goed is aangegeven op de verbeelding. De betreffende strook grond dient in plaats van de bestemming tuin een bestemming te krijgen die de aanleg van de verhuurboten mogelijk maakt. Er zal daarom worden aangesloten bij de bestemming die het bedrijf van [redacted] heeft.



Adres

Kalenberg Noord 3, 39 en 41

Situatie

Deze woningen zijn als zeker 20 jaar in gebruik als recreatieve woning maar hebben desondanks (weer) de bestemming permanente woning gekregen. Vraag is of deze woningen als recreatieve woning kunnen worden bestemd.

Reactie en voorstel

Uit onze gegevens blijkt dat inderdaad dat de woning Kalenberg Noord nummer 3 als recreatiewoning gebruikt wordt. Deze bestemming zal dan ook moeten worden aangepast.

Voor wat betreft de woningen Kalenberg Noord 39 en 41 zal de bestemming niet worden gewijzigd aangezien deze woningen gedurende langere tijd wel permanent zijn bewoond.

Adres

Kalenberg Noord 13

Situatie

De bebouwingsmogelijkheid met betrekking tot de schuur ontbreekt.

Voorstel en reactie

Afhankelijk van de grootte van het perceel mag tot maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, binnen de daarvoor bestemde bouwaanduiding. Op grond van dit systeem is het niet meer nodig om de bestaande bijgebouwen te voorzien van een eigen bijgebouwenvlak maar is een gebied aangewezen waarin het bijgebouw gerealiseerd kan worden. Gelet hierop is het niet nodig de verbeelding aan te passen.

Adres

Kalenberg Noord 17/19

Situatie

Bijgebouwenvlak correspondeert niet met de huidige situatie.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast zoals hieronder afgebeeld.



Adres

Kalenberg Noord 33

Situatie

Geconstateerd is dat er een bijgebouwenvlak ontbreekt ten behoeve van de schuur.



Reactie en voorstel

Bijgebouwen mogen geplaatst worden binnen de aanduiding bijgebouwvlak. Dit vlak is opgenomen in de verbeelding. Gelet hierop is aanpassing van de verbeelding niet noodzakelijk.

Adres

Kalenberg Noord 49 t/m 55

Situatie

Onduidelijk is waarom deze 4 woningen voorzien zijn van een "Wonen 2" bestemming, terwijl de overige woningen gelegen aan dezelfde zijde bestemd zijn als "Wonen 1".

Verder is er onduidelijkheid omtrent permanente en recreatieve bewoning binnen de woonbestemming.

Voorstel en reactie

De bestemming Wonen 1 en 2 geven een verschil in bouwhoogte weer. Omdat de betreffende woningen verschillen in bouwhoogte van de rest van de omgeving zijn de woningen op deze manier bestemd. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Gelet hierop is er geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

Recreatieve bewoning wordt alleen mogelijk gemaakt voor eigenaar. Deze aanpassing zal plaatsvinden in de regels.

Adres

Kalenbergerpad Noord en Zuid

Situatie

Het feitelijke fietspad is voorzien van de bestemming "Verkeer". Deze bestemming loopt op de verbeelding te ver door, namelijk tot aan de oever.

Voorstel en reactie

Bestemming "Tuin 1" opnemen tussen de oever en het feitelijke fietspad zoals ook in Belt Schutsloot is verwerkt. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Kalenberg

Perceel Kalenberg Zuid 5a

Situatie A

Op dit perceel is een rietloods aanwezig. De eigenaar heeft verzocht om een extra rietloods te realiseren op dit perceel.

Situatie B

Daarnaast is het vermoeden dat de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan niet geheel zijn overgenomen. Dit zou een beperking opleveren.

Reactie A

Kalenberg is van oorsprong een waterstreekdorp. De bebouwing is georiënteerd op het water en wordt afgewisseld met open ruimtes die doorzichten bieden op het landschap. In de herziening van het bestemmingsplan is deze kwaliteit nadrukkelijk opgenomen. De bestaande bebouwing zit strak in het bouwblok, vrije doorzichten zijn gevrijwaard van bouwtitels, bedrijfslocaties zijn gebonden aan maximale bebouwingsmogelijkheden. Zo ook de betreffende locatie.

Gelet op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van het landschap is het dan ook niet gewenst om op deze locatie bebouwing toe te voegen.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om in Kalenberg Noord rietloodsen toe te voegen. Daar is in dit geval in 2001 ook al een vergunning voor verleend. Juist met het oog op de landschappelijke kwaliteiten en de kenmerken van Kalenberg is voor dit gebied in de jaren negentig een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van het toevoegen van rietloodsen. De opzet daarvan voorziet in een clustering van rietloodsen, met als doel versterking van het ruimtelijk beeld van Kalenberg te voorkomen wanneer er verspreid door het gebied rietloodsen worden gerealiseerd.

Reactie B

Volgens de oude planologie was het op dit perceel mogelijk een gezamenlijk oppervlakte van bedrijfsgebouwen te realiseren tot maximaal 550 m². In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwblok opgenomen waarin vergelijkbare mogelijkheden zijn opgenomen. Er is dan ook geen sprake van een planologische beperking.

Voorstel

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk het verzoek om het realiseren van een extra rietloods op deze locatie toe te voegen. Aanpassing van het plan is op dit punt niet nodig. Daarnaast zijn de oude planologische mogelijkheden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan waardoor er geen sprake kan zijn van planologische beperkingen. Ook op dit punt hoeft is aanpassing van het plan niet noodzakelijk.

Adres

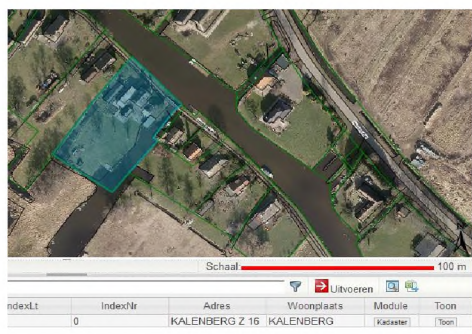
Kalenberg Zuid tussen nummer 16 en 16A

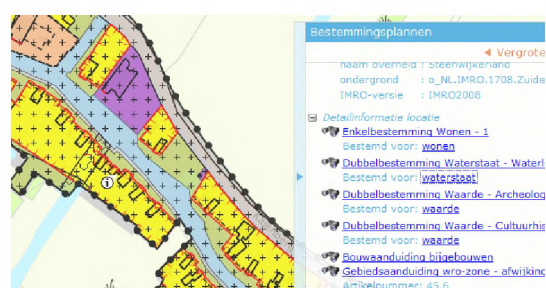
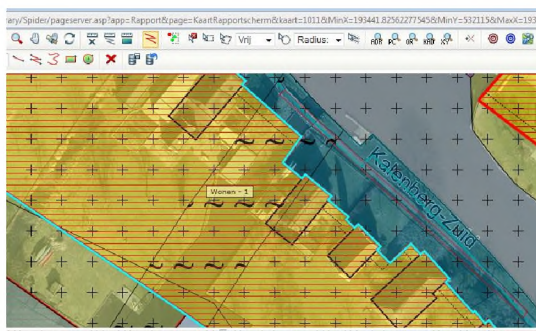
Situatie

Dit gedeelte betreft een doorgaande vaarroute ten behoeve van het achterliggende gebied.

Reactie en voorstel

De huidige enkelbestemming "Wonen 1" is inderdaad niet in overeenstemming met de feitelijke en planologische situatie. De enkelbestemming is op dit punt in de verbeelding derhalve aangepast. De dubbelbestemming "Water – waterloop" is van toepassing gebleven omdat dit in overeenstemming is met de legger van het Waterschap..





Adres

Gelegen tegenover Kalenberg Zuid 38.

Situatie

Onduidelijk is of de bestaande kapschuur op genoemd perceel in de verbeelding is opgenomen.

Voorstel en reactie

Betreffende perceel is opgenomen in de verbeelding en voorzien van de bestemming Bedrijf-Rietlandbeheer. Aanpassing is dan ook niet noodzakelijk.



Sint Jansklooster

Adres

Woonwijk gelegen aan de Molenstraat

Situatie

De woonwijk is niet opgenomen in bestemmingsplan Zuidelijke Kernen.

Voorstel en reactie

Woonwijk is opgenomen in de verbeelding volgens het geldende bestemmingsplan Sint Jansklooster. De verbeelding is op dit punt aangepast.



Adres

Gedeelte van het plangebied te Sint Jansklooster

Situatie

In de verbeelding ontbreekt het bijgebouwenvlak in een aantal gebieden voorzien van een woonbestemming.

Voorstel en reactie

Daar waar binnen de woonbestemming op de verbeelding het bijgebouwenvlak ontbreekt, is deze aanduiding alsnog opgenomen. De verbeelding is op dit punt aangepast.



Adres

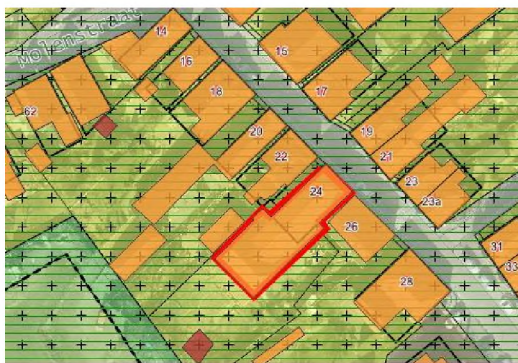
Kloosterweg 24 te Sint Jansklooster

Situatie

Bouwblok komt niet overeen met de feitelijke situatie.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast. Het bouwblok is om de bestaande bebouwing ingetekend.



Adres

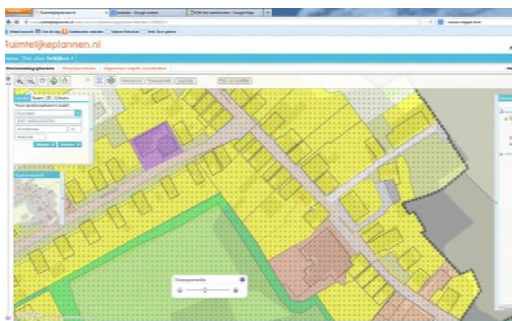
Kloosterweg 26 te Sint Jans klooster

Situatie

Er ontbreekt een bouwblok ten behoeve van wonen op dit perceel.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast. Het bouwblok is ingetekend volgens de feitelijke situatie.



Adres

Kloosterweg 80

Situatie

Voor het perceel Kloosterweg 80 ontbreekt een bijgebouwenvlak. Naar aanleiding van het realiseren van een ontsluiting via de Vossenkamp is een tuinbestemming noodzakelijk.

Voorstel en reactie

De verbeelding is op bovenstaande punten aangepast. Zie onderstaande afbeelding.



Adres

Schaarweg 31 Sint Jansklooster

Situatie

De eigendomssituatie is voor een klein deel gewijzigd. Het betreft een strook van 2 bij 10 meter en dient aan te sluiten bij het perceel van nummer 31. Daarnaast komt het bouwblok niet overeen met de feitelijke situatie.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op deze punten aangepast.



Adres

De Omloop 22 Sint Jansklooster

Situatie, reactie en voorstel

Op het perceel is het ontbrekende bouwblok en bijgebouwenvlak opgenomen in de verbeelding.

Wanneperveen

Adres

Ds A. van Raalteweg 2/5 te Wanneperveen

Situatie

Het dorps huis is voorzien van de bestemming gemengd 1. Deze bestemming laat geen horeca toe. Gelet op de voorgeschiedenis is dit niet een juiste feitelijke- en planologische weergave.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast door middel van de aanduiding horeca tot en met categorie 3 toe te voegen.

Adres

Veneweg 50 te Wanneperveen

Situatie

Vanuit de gemeente is schriftelijk aangegeven dat dit perceel wordt voorzien van een woonbestemming mits de milieuvergunning is ingetrokken.

Reactie en voorstel

Voor Veneweg 50 is op 24 augustus 1992 een milieuvergunning verleend (voor het houden van 155 vleesvarkens). In 2007 is geconstateerd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvonden. Op dat moment gold dat als er gedurende drie achtereenvolgende jaren geen dieren meer werden gehouden de vergunning kon worden ingetrokken (bevoegdheid). Deze vergunning is echter nooit ingetrokken, zodat deze nog altijd zijn rechtskracht behield. Op basis van een handhavingsbezoek ter plaatse in april 2013, waar is gebleken dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer werden ondernomen, dient een woonbestemming opgenomen te worden (zie bijlage memo april 2013). De verbeelding is op dit punt aangepast.

Adres

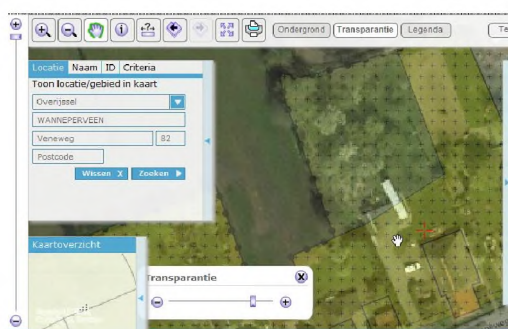
Veneweg achter 82 te Wanneperveen

Situatie

Achtergrens van de woonbestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast.



Veneweg 92 te Wanneperveen

Situatie

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding karakteristiek.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Adres

Veneweg 128 te Wanneperveen

Situatie

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf-aannemersbedrijf.

Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Adres

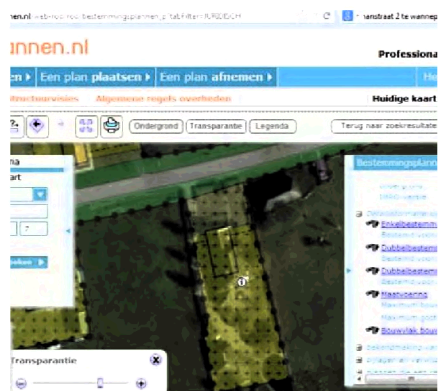
Veneweg 151 te Wanneperveen

Situatie

Het bouwblok is te klein ingetekend op de verbeelding en is niet in overeenstemming met de bestaande bebouwing.

Voorstel en reactie

De verbeelding is op dit punt aangepast aan de feitelijke situatie.



Adres

_____, Veneweg 161 te Wanneperveen

Situatie

In de regels ontbreekt de koppeling met de locatie van een bedrijfswoning.

Voorstel en reactie.

In de betreffende regels is opgenomen dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan binnen de betreffende functieaanduiding.



Adres

Veneweg 217/219 te Wanneperveen

Situatie

Betreffende bestemmingsplangrens "Zuidelijke kernen" heeft geen aansluiting met de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" en is niet voorzien van een bestemming.

Voorstel en reactie

De bestemmingsplangrens is aangepast zodat er aansluiting plaatsvindt tussen het bestemmingsplan “Zuidelijke kernen” en het naastgelegen bestemmingsplan “Verblijfsrecreatieterreinen”. Vervolgens is voor dit gebied de enkelbestemming agrarisch opgenomen met de aanduiding ‘dagrecreatie toegestaan’. Daarnaast zijn de bestaande twee woningen voorzien van een woonbestemming. Tot slot is er een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2” toegevoegd op het betreffende gebied (zie onderstaande afbeelding).



Adres

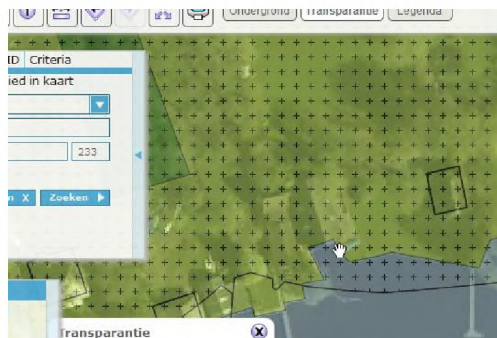
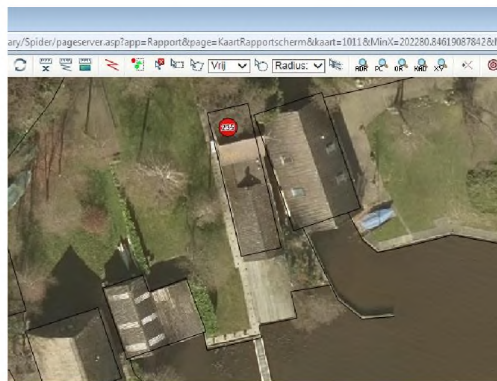
Veneweg 235 te Wanneperveen

Situatie

In 1989 is vergunning verleend voor een vakantiewoning maar er ontbreekt een bouwvlak op de verbeelding.

Reactie en voorstel

Genoemde situatie geeft aanleiding om het ontbrekende bouwvlak op te nemen in de verbeelding met bijbehorende maatvoering (goothoogte 2,5 m en nokhoogte 3,5 m) en met de betreffende aanduiding recreatiewoning.



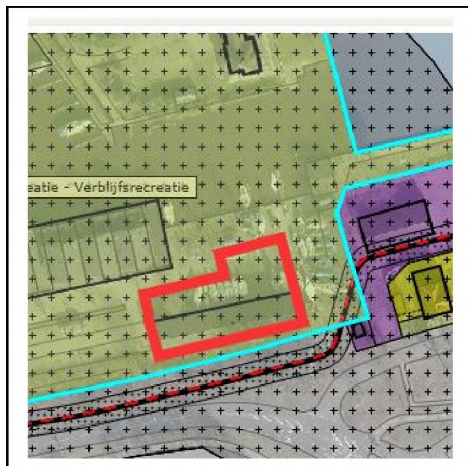
Veneweg 292 te Wanneperveen

Situatie

De functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – botenverhuur is gelegen over de gehele enkelbestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie in plaats van het betreffende bouwvlak (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast is dit bouwvlak niet in overeenstemming met de voorgaande planologische mogelijkheden. Vervolgens ontbreekt op de verbeelding de horeca aanduidingen op twee bouwvlakken. Ook is op één van deze horecapanden de functieaanduiding bedrijfswoning ten onrechte over het hele bouwvlak aangeduid. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak met bijbehorende regels ten behoeve van de functie detailhandel + facilitaire voorzieningen.

Reactie en voorstel

Deze functie aanduiding specifieke vorm van bedrijf – botenverhuur is verwijderd van de gehele enkelbestemming en is alleen aangeduid op het bouwvlak zoals hieronder weergegeven. Vervolgens is het bouwvlak aangepast op de verbeelding zoals was opgenomen in het bestemmingsplan Beulaeke Haven.

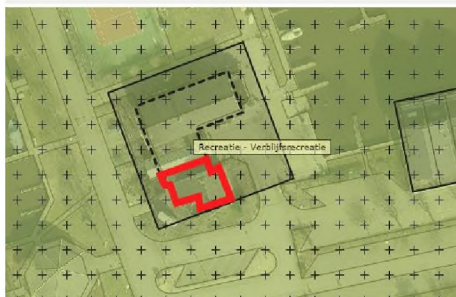


De ontbrekende twee horecafuncties zijn aangeduid op de verbeelding op de bouwvlakken zoals hieronder weergegeven. Daarbij is voor het grootste bouwvlak tevens de bouwhoogte 9 meter en goothoogte 6 meter opgenomen. Voor het kleinste bouwvlak is opgenomen respectievelijk 6 meter en 3 meter.



Vervolgens is de aanduiding bedrijfswoning op dit kleinste bouwvlak aangepast aan de feitelijke situatie (zie afbeelding hieronder). Op de kleinste horeca-aanduiding wordt de aanduiding

bedrijfswoning verkleind zoals hieronder aangegeven. Verder is voor dit bouwvlak de aanduiding horeca categorie 3 opgenomen in de verbeelding.



Het ontbrekende bouwvlak ten behoeve van detailhandel en facilitaire voorzieningen is opgenomen in de verbeelding en de regels (zie rode bouwvlak). Het kleinste bouwvlak dat te zien is op onderstaande afbeelding is voorzien van de maatvoering bouwhoogte 6 meter, goothoogte 3 meter.



Tot slot is de aanduiding recreatiewoning toegevoegd op de betreffende bouwvlakken, zoals hieronder weergegeven.

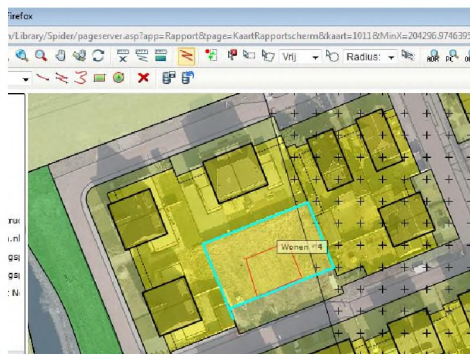


Adres

Wethouder Huismanstraat 2 en 4 Wanneperveen

Situatie

Er ontbreekt een bouwblok op het aangegeven perceel (zie afbeelding).



Reactie en voorstel

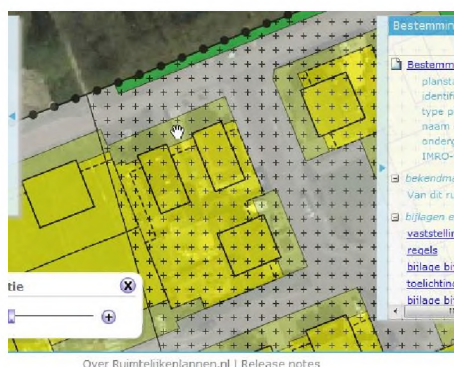
De verbeelding is op dit punt aangepast zoals aangegeven in het bestemmingsplan Het Haagje West III.

Adres

Wethouder Vosstraat 102 en 104

Situatie

Strook grond gelegen vóór de woningen heeft een verkeersbestemming en is in eigendom van de bewoners van Wethouder Vosstraat 102 en 104. Deze bestemming is niet in overeenstemming met het gebruik als tuin.



Reactie en voorstel

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Hoofdstuk 8 Financiële paragraaf

8.1 Financiële haalbaarheid

Zoals reeds eerder is aangegeven maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zeker in deze correctieve herziening zal alleen de huidige feitelijke situatie worden weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

8.2. planschade

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is echter naar zijn aard hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waardoor het risico van toewijsbare planschade gering is. Daarnaast heeft de gemeente Steenwijkerland het planvoornemen tijdig gepubliceerd waardoor burgers de mogelijkheid wordt gegeven om voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan alsnog hun maximale bouwmogelijkheden te realiseren.

8.3 Grondexploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Dit bestemmingsplan is conserverend en is niet aan te merken als een 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve bestaat geen exploitatieplanverplichting.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Overigens is voorafgaande aan deze correctieve herziening ook al overleg gepleegd met plaatselijke belangen en werkgroepen. Met de opmerkingen die in die overleggen gemaakt zijn is zoveel als mogelijk rekening gehouden

Hoofdstuk 9 Vooroverleg en zienswijzen

9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - reactie op ingediende zienswijzen
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Beroep:
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

9.2 Vooroverleg

Er is gezien de beperkte aard van de wijzigingen en het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen met dit plan mogelijk worden gemaakt geen uitgebreid vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Wel is in het ambtelijk overleg met zowel de provincie Overijssel als het Waterschap Reest en wieden dit plan besproken.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 april tot en met 26 mei 2015. Er zijn gedurende die periode 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de “reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan veegplan Zuidelijke Kernen”. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Sommige zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de verbeelding en/of regels en ook hebben er een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden. Al deze wijzigingen staan vermeld in de “nota van wijzigingen bestemmingsplan veegplan Zuidelijke Kernen”. Deze nota is eveneens als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

9.4 Vaststelling bestemmingsplan door de Gemeenteraad

Het bestemmingsplan is in de gemeenteraadsvergadering van 8 december 2015 behandeld. Tijdens deze vergadering is het bestemmingsplan “Veegplan Zuidelijke Kernen” vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage: Zienswijzennota

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Veegplan Zuidelijke Kernen

Afdeling: Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Auteur : 

Datum: 22-9-2015

Versie: 1

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	50
2.	Overzicht zienswijzen	50
3.	Ontvankelijkheid.....	50
4.	Beantwoording van de zienswijzen	51
4.1.	Indiener 1	51
4.1.1.	Bouwvlakken en bijgebouwenvlak.....	51
4.1.2.	Reactie.....	51
4.2.	Indiener 2	51
4.2.1.	Bouw- en goothoogte en voorgevelrooilijn	51
4.2.2.	Reactie.....	52
4.3.	Indiener 3	52
4.3.1.	Bouwvlak met aanduiding ‘werktuigenberging’	52
4.3.2.	Reactie.....	52
4.4.	Indiener 4	53
4.4.1.	diversen	53
4.4.2.	Reactie.....	53
4.5.	Indiener 5	55
4.5.1.	Ontbreken aanduiding	55
4.5.2.	Reactie.....	56
4.6.	Indiener 6	56
4.6.1.	Ontbreken bijgebouw en schiphuis	56
4.6.2.	Reactie.....	56
4.7.	Indiener 7	56
4.7.1.	Onduidelijkheden m.b.t. de bestemming	56
4.7.2.	Reactie.....	56
4.8.	Indiener 8	57
4.8.1.	Bijgebouw in gebruik als vakantiewoning	57
4.8.2.	Reactie.....	57
4.9.	Indiener 9	57
4.9.1.	Ontbreken aanduiding gastransportleiding	57
4.9.2.	Reactie.....	57
4.10.	Indiener 10	57
4.10.1.	Aanpassen bebouwingsvlak Veneweg 152.....	57
4.10.2.	Reactie.....	58
4.11.	Indiener 11	58
4.11.1.	Veneweg 58	58
4.11.2.	Reactie.....	58
4.11.3.	Veneweg 217	58
4.11.4.	Reactie.....	58
4.12.	Indiener 12	59
4.12.1.	Aanpassingen naar aanleiding van ontwerp bestemmingsplan	59
4.12.2.	Reactie.....	59
4.12.3.		59
4.12.4.		59

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Zuidelijke Kernen met de bijbehorende stukken heeft van 15 april 2015 tot en met 26 mei 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 12 zienswijzen (waarvan 1 mondeling) ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 12 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.	Indiener 1	
2.	Indiener 2	
3.	Indiener 3	
4.	Indiener 4	
5.	Indiener 5	
6.	Indiener 6	
7.	Indiener 7	
8.	Indiener 8	
9.	Indiener 9	
10.	Indiener 10	
11.	Indiener 11	
12.	Indiener 12	

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. Bouwvlakken en bijgebouwenvlak

Reclamant stelt dat het bouwvlak van Kloosterweg 4 is geprojecteerd over het perceel Kloosterweg 6. Daarnaast ontbreekt een deel van het oorspronkelijke bouwvlak van het perceel Kloosterweg 6. Vervolgens stelt reclamant dat de goothoogte voor de percelen Kloosterweg 6 en 8 onjuist zijn opgenomen in de regels. Tot slot stelt reclamant dat het perceel kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 235 niet in de verbeelding is opgenomen als bijgebouw.

4.1.2. Reactie

Het bouwvlak van de percelen Kloosterweg 4 en 6 worden aangepast aan de feitelijke situatie. Voor wat betreft de afwijking van de bestaande goothoogte ten opzichte van de goothoogte genoemd in regels is in de regels opgenomen dat indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de genoemde maximale goothoogte, die goothoogte geldt als maximum. Met deze regel, die is opgenomen in het Veegplan Zuidelijke Kernen, wordt voorkomen dat bestaande vergunde situaties strijdig zijn met het bestemmingsplan. Op dit onderdeel is geen aanpassing nodig.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Vollenhove sectie L, nummer 235 ontbreekt op het bebouwde deel een bijgebouwenvlak. Dit is in strijd met de feitelijke situatie. Op dit onderdeel is aanpassing nodig.

Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de bouwvlakken van de percelen Kloosterweg 4 en 6 te Sint Jansklooster. Daarnaast geeft de zienswijze voor wat betreft het ontbreken van een bijgebouwenvlak op het bebouwde deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 235 aanleiding tot aanpassing van de verbeelding. De zienswijze met betrekking tot de maximum goothoogte genoemd in de regels geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.2. Indiener 2

4.2.1. Bouw- en goothoogte en voorgevelrooilijn

Indiener 2 heeft bouwgrond aangekocht op het perceel De Omloop 22 te Sint Jansklooster. Op basis van de verkregen informatie en logische benadering van het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen is indiener uitgegaan van de bestemming Wonen 4 met een bouwhoogte van 11 meter en goothoogte van 7 meter terwijl het ontwerp-veegplan voorziet in een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Voor wat betreft het bouwvlak stelt reclamant dat deze gedeeltelijk is gelegen voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen gelegen aan De Omloop. Dit is naar de mening van indiener niet logisch en beperkend voor de bouw mogelijkheden van indiener.

4.2.2. Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat de overige woningen gelegen aan De Omloop, in het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen, ten onrechte een hogere goot en bouwhoogte hebben toegekend gekregen dan blijkt uit de feitelijke en vergunde situatie. In het bestemmingsplan plan Molenkampen 2e fase (voorloper van het plan Zuidelijke kernen) hadden de woningen een bouwvlak met een goothoogte van 4 meter en een voorgeschreven dakhelling tussen de 25 en 60 graden. In het plan Zuidelijke Kernen hebben deze bestaande woningen de bestemming wonen 3 gekregen die een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter toelaat. Waarom dit gebeurt is, is niet echt duidelijk omdat dit niet overeenkomt met de werkelijke situatie. De bestaande woningen hebben allemaal namelijk een veel lagere goot en bouwhoogte.

Naar aanleiding van deze constatering zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat de bestemming qua goot-en bouwhoogte wel past bij de werkelijke en vergunde situatie.

Voor betreft perceel de Omloop 22 is er overleg geweest met de indieners van de zienswijze. Dit heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke bouwplan is aangepast in die zin dat de goothoogte en bouwhoogte zijn aangepast. De goothoogte wordt nu 5 meter en de bouwhoogte 9,5 meter. Ook de ligging van het bouwplan is aangepast in die zin dat de kavel iets wordt verschoven maar wel achter/in de voorgevelrooilijn blijft.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de verbeelding voor het perceel De Omloop 22 en voor de overige woningen aan De Omloop. De aanpassing voor het perceel De omloop 22 heeft betrekking op zowel de goot-en bouwhoogte als op de situering van het bouwblok. De aanpassing voor de overige woningen aan De Omloop heeft eveneens betrekking op het aanpassen van de bouw- en goothoogte. Hierbij wordt aangesloten bij de bouw- en nokhoogte van Wonen 2. (bouwhoogte 9 meter, goothoogte 5 meter).

4.3. Indiener 3

4.3.1. Bouwvlak met aanduiding 'werktuigenberging'

Indiener 3 zou graag de bestemming aangepast zien zodat de schuur gelegen op het perceel Kalenberg Noord 4ga te Kalenberg in stand gehouden kan worden of vervangen door een nieuwe schuur ten behoeve van natuurbeheer.

4.3.2. Reactie

Gelet op de zienswijze is voldoende aangetoond dat de huidige schuur is vernieuwd rond 1980. Aangezien het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Kraggenlanschap van de voormalige gemeente IJsselham in 1986 als ontwerp ter inzage is gelegd valt dit gebouw onder het in dat plan opgenomen overgangsrecht.

Op grond van de jurisprudentie is het in principe niet toegestaan een bouwwerk twee keer onder het overgangsrecht te brengen en aangezien er geen zicht op is dat het bouwwerk verdwijnt binnen

de planperiode dient er in het bestemmingsplan wel een regeling te worden opgenomen voor onderhavige schuur.

Daarbij moet worden overwogen of een positieve bestemming gewenst is en in het beleid past. In dit geval is het niet wenselijk dat in een natuurgebied zonder meer bebouwing ten behoeve van opslagdoeleinden wordt toegestaan. Aan de andere kant moet er wel rekening mee worden gehouden dat het schuurtje er al zeer lange tijd staat.

In dit geval is de zogenaamde uitsterfregeling die blijkens de jurisprudentie kan worden opgenomen een oplossing. Door het opnemen van een dergelijke uitsterfregeling wordt het schuurtje niet positief bestemd maar wordt het, door middel van een aanduiding op de verbeelding, wel mogelijk gemaakt dat het schuurtje binnen de bestaande maatvoering mag worden gebruikt zoals het nu ook wordt gebruikt namelijk als opslagplaats voor machines ten behoeve van natuuronderhoud. Zodra dat gebruik eindigt kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de uitsterfregeling en wordt het gebruik illegaal. Er kan dan alsnog handhavend worden opgetreden.

Daarnaast is het perceel gedeeltelijk gelegen in de beheersverordening Buitengebied en in het bestemmingsplan Zuidelijk Kernen. Er is voor gekozen om het bouwwerk op te nemen binnen de plangrenzen van Zuidelijke Kernen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de verbeelding en de regels. De huidige natuurbestemming van de gronden wordt voorzien een aanduiding 'werktuigenberging' en de regels wordt een bepaling opgenomen die van toepassing is op die aanduiding.

Bovendien zal de bestemmingsplangrens worden aangepast zodat het gebouwtje in zijn geheel in het bestemmingsplan "Veegplan zuidelijke kernen" is gelegen.

4.4. Indiener 4

4.4.1. diversen

Indiener 4 stelt dat de woning gelegen op het perceel Kalenberg Zuid 16a te Kalenberg niet voorzien moet worden van de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterlopen". Vervolgens stelt indiener dat ten behoeve van de recreatieve bewoning de eigenaren meer ruimte moeten krijgen om te doen wat het beste is voor de eigenaar. (verhuur, permanente bewoning). Tot slot stelt indiener dat het strijdig gebruik zoals omschreven in de bestemming Tuin 1 verwijderd dient te worden.

4.4.2. Reactie

Aanduiding waterlopen

Deze aanduiding is naar aanleiding van het Keur van het Waterschap opgenomen. In de bestemmingsomschrijving staat dat deze gronden bestemd zijn voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers overeenkomstig de Keur van het waterschap. Op deze manier worden de waterstaatsbelangen beschermd. De gemeente dient op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bij de totstandkoming van een bestemmingsplan ook te overleggen met het Waterschap. Kortom de belangen van een goede waterhuishouding moeten worden meegewogen in het bestemmingsplan

en op grond daarvan is de aanduiding opgenomen. Aangezien het een dubbel bestemming is kan op grond van de onderliggende bestemming het perceel gewoon gebruikt worden. Deze onderliggende bestemming is “wonen-1” naar “tuin” en dat betekent dus dat de eigenaar de gronden kan blijven gebruiken conform het huidige gebruik.

Ook tijdens de procedure van het bestemmingsplan Zuidelijke Kernen is de vraag gesteld of het echt nodig is om deze dubbelbestemming op te nemen en is gevraagd wat precies de consequenties zijn. Daarover het volgende.

Zoals hiervoor al is aangegeven vloeit de aanwijzing op de verbeelding van het bestemmingsplan voort uit de Keur van het Waterschap en de daarbij behorende legger. Dus ook zonder de aanduiding in het bestemmingsplan geldt de beschermingszone ook. In het bestemmingsplan hebben we deze zone voor alle duidelijkheid overgenomen zodat ook zonder kennis van de Keur en de daarbij behorende legger duidelijk is wat er wel en niet op die gronden mag. Hetzelfde geldt overigens ook voor kabels en leidingen die een beschermingszone hebben en voor monumenten die als zodanig zijn aangeduid.

Wat zijn nu precies de consequenties van de dubbelbestemming. In de dubbelbestemming zijn geen gebruiksregels opgenomen. Dat betekent dat de gebruiksregels van de onderliggende bestemming van toepassing zijn. Dit houdt dat de gronden gewoon gebruikt mogen worden als tuin en dat de dubbelbestemming voor wat betreft dat gebruik geen belemmering is.

Voor wat betreft het bouwen geldt dat bouwen is toegestaan na overleg met het Waterschap. Daarmee is (her)bouw van gebouwen en bouwwerken niet onmogelijk maar vindt er wel een extra toetsing plaats aan de waterstaatsbelangen. Overigens vloeit dit ook al voort uit de Keur van het waterschap

Gelet op het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat verzoeker door de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad in zijn belangen. Er is daarom geen reden naar aanleiding van dit punt het bestemmingsplan aan te passen

Recreatieve bewoning

Het meer ruimte bieden voor de eigenaren ten behoeve van de recreatieve bewoning is middels de aangepaste begripsbepaling reeds mogelijk geworden. In de begripsomschrijvingen is het begrip ‘recreatieve bewoning’ opgenomen (de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woningen, voor verblijfsrecreatieve doeleinden). Vervolgens is om dit te verduidelijken het begrip ‘recreatieve bewoning’ als volgt gedefinieerd; de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Op deze manier wordt geregeld dat het gebruik door de eigenaar van een woning niet wordt gezien als recreatieve bewoning en derhalve is toegestaan. Dit betekent dat het gebruik door de eigenaar niet als recreatieve bewoning wordt beschouwd en dus is toegestaan. Met deze aanpassing in de begripsomschrijvingen heeft de eigenaar meer ruimte gekregen en kan elk woning ook als tweede woning worden gebruikt.

Het verder verruimen van het recreatieve gebruik, dus niet alleen voor de eigenaar maar ook voor derden, is niet gewenst. Belangrijkste reden daarvoor is dat het gebruik van een tweede woning door de eigenaar een langdurig karakter heeft die duidelijk anders is dan het incidentele, wisselende, gebruik door derden. Dit laatste heeft ook een andere ruimtelijke uitstraling en tast daarom het karakter van de woonkern Kalenberg aan. Daarbij is ook gekeken naar het facetbeleid

dat door de raad in maart 2011 is vastgesteld ter voorbereiding op het project actualisatie bestemmingsplannen van onze gemeente.

In dat beleid is aangegeven dat recreatief gebruik van reguliere woningen ongewenst wordt geacht. Daarvoor wordt de volgende argumenten aangevoerd. *“Zeker in de winter staan de huizen voornamelijk leeg bovendien komen de verzoeken hoofdzakelijk uit de kleinere kernen. Door een reguliere woning om te zetten naar een recreatiewoning wordt deze onttrokken aan de woningbouwvoorraad. Gezien het stringente woningbouwbeleid dat geldt voor deze kernen is een dergelijke onttrekking ongewenst. Het algemeen belang van huisvesting gaat hier voor een individueel belang om een woning recreatief te verhuren. Elke woning die recreatie gebruikt gaat worden is immers weer één woning minder om in de eigen woningbouwbehoefte te kunnen voorzien.*

Tuin 1

In de toelichting op het veegplan is hierover het volgende opgenomen

Voor wat betreft het begrip “recreatief medegebruik” in de bestemming “Tuin 1” kan worden ingestemd met de suggestie van de werkgroep om dit uit de bestemming te verwijderen. De reden waarom dit gebruik is opgenomen in de bestemming was om het mogelijk te maken dat bewoners en hun vrienden en cf kennissen zouden kunnen aanleggen bij de walkant van hun eigen perceel zonder het gevaar daar op basis van het bestemmingsplan op aan te worden gesproken. Nadere bestudering leert echter dat ook op basis van de bestemming tuin het is toegestaan om met je eigen boot (cf die van familie, vrienden en cf kennissen) aan te leggen. Het is dus niet strikt noodzakelijk om dat alsnog in de bestemming specifiek te regelen; zeker niet als dat er toe kan leiden dat ongewenste bezoekers daar rechten aan zouden kunnen ontlelen.

Indiener deelt de mening van de werkgroep niet en vindt dat schepen welkom moeten zijn omdat dit de leefbaarheid ten goede komt. Eigenaren van gronden kunnen zelf wel beslissen of zij schepen hebben liggen of juist niet voor hun deur willen.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat aangezien het hier particuliere grond betreft gebruik van recreatief medegebruik niet zondermeer kan worden opgelegd in een bestemmingsplan. Ook in andere bestemmingsplannen is het niet gebruikelijk dat in de bestemming “tuin” recreatief medegebruik specifiek wordt geregeld. Het niet opnemen van “recreatief medegebruik” betekent niet dat recreatief medegebruik niet is toegestaan. Immers ingevolge de bestemming “tuin” mogen er ook allerlei activiteiten worden verricht, zowel door bewoners als bezoekers. Het grote verschil is echter dat derden geen rechten aan het bestemmingsplan kunnen ontlelen dat zij kunnen recreëren op gronden met de bestemming “tuin1” en dat het nu heel duidelijk is dat zij daarvoor toestemming nodig hebben van de eigenaar.

4.5. Indiener 5

4.5.1. Ontbreken aanduiding

Indiener 5 stelt dat de aanduiding ‘atelier en winkel toegestaan’ ontbreekt op het perceel Kalenbergerpad 17 te Kalenberg.

4.5.2. Reactie

Aangetoond is middels een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer dat een deel van het pand in gebruik is als atelier. Uit navraag bij de eigenaar is gebleken dat de detailhandelsactiviteiten een relatie hebben met het atelier en ondergeschikt zijn aan het atelier. De ontbrekende aanduiding 'atelier toegestaan' wordt opgenomen in de verbeelding. De betreffende detailhandelsactiviteiten zijn als ondergeschikt aan te merken ten behoeve van het atelier en passen binnen de aanduiding 'atelier toegestaan'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van de aanduiding 'atelier toegestaan' op de verbeelding en het aanpassen van de bijbehorende regels.

4.6. Indiener 6

4.6.1. Ontbreken bijgebouw en schiphuis

Indiener 6 stelt dat het bijgebouw en schiphuis niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan en dat dit gedeelte van het perceel Kalenberg Zuid 56 te Kalenberg is voorzien van een onjuiste bestemming. De betreffende bouwtekening is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

4.6.2. Reactie

In augustus 2010 is een omgevingsvergunning voor de bouw verleend middels een ontheffing artikel 3.23 Wro, voor het vergroten van de woning en het bouwen van een bijgebouw en schiphuis. Deze vergunde situatie dient meegenomen te worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding en het opnemen van de betreffende regels.

4.7. Indiener 7

4.7.1. Onduidelijkheden m.b.t. de bestemming

Indiener 7 stelt dat de betreffende woning gelegen op het perceel Kalenberg Zuid 4a te Kalenberg via de zoekfunctie van ruimtelijke plannen niet is te vinden.

4.7.2. Reactie

Het is bekend dat het zoeken via ruimtelijke plannen soms problemen oplevert. Ter controle is de bestemming van de indiener door de gemeente gecontroleerd. Hieruit is gebleken dat het betreffende perceel voorzien is van de bestemming Wonen 1 met een bijgebouwenvlak en een tuinbestemming. Naar aanleiding hiervan is gebleken dat er geen sprake is van onjuistheden met betrekking tot de bestemming.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4.8. Indiener 8

4.8.1. Bijgebouw in gebruik als vakantiewoning

Indiener stelt dat het bijgebouw al jaren in gebruik is als vakantiewoning (Hoogeweg 14 te Kalenberg). Verzocht wordt op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

4.8.2. Reactie

Uit onderzoek is gebleken dat het betreffende perceel niet binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan is gelegen. Dit perceel is gelegen binnen de plangrenzen van de Beheersverordening Buitengebied. Het is dan ook niet mogelijk deze zienswijze in dit bestemmingsplan te behandelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4.9. Indiener 9

4.9.1. Ontbreken aanduiding gastransportleiding

Door indiener is aangegeven dat zowel in het oorspronkelijke plan Zuidelijke Kernen als in het veegplan Zuidelijke Kernen een gastransportleiding ter hoogte van Veneweg 219 niet bestemd is.

4.9.2. Reactie

Bedoelde transportleiding is wel opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen”. Er is contact opgenomen met de Gasunie om duidelijk te krijgen waarom de Gasunie genoemde aanduiding mist. Daaruit is het volgende naar voren gekomen.

Ter hoogte van de percelen Veneweg 219 en 221 is de maatvoering van de dubbelbestemming ‘Leiding’ onjuist. Er dient een afstand van 4 meter tot het hart van de leiding aangehouden. Op de huidige verbeelding is een kortere afstand gehanteerd. Dit wordt in de verbeelding aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.10. Indiener 10

4.10.1. Aanpassen bebouwingsvlak Veneweg 152

Door indiener is aangegeven dat het bouwvlak niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidelijke Kernen”. Een gedeelte van het hoofdgebouw is buiten het bouwvlak gelaten. In plaats daarvan ligt het betreffende gedeelte in het bijgebouwenvlak. Indiener is het hier niet mee eens

omdat genoemd gedeelte als hoofdgebouw is gerealiseerd en ook architectonisch niet ondergeschikt is.

4.10.2. Reactie

Na bestudering van de situatie ter plekke blijkt inderdaad dat het betreffende gedeelte van het gebouw aangemerkt dient te worden als hoofdgebouw. Het bouwblok zal dan ook aangepast worden zodat hele hoofdgebouw is gelegen binnen de contouren van dat bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.11. Indiener 11

4.11.1. Veneweg 58

Er zijn mogelijke plannen om asbestsanering uit te voeren en een bestaand bijgebouw los te koppelen van de oorspronkelijke boerderij, daardoor zal het bestaande bouwblok ook iets verschoven moeten worden naar de noordelijke richting (bestaand oppervlak bijgebouw zal hierbij gelijk blijven).

4.11.2. Reactie

Het betreft hier een ontwikkeling en niet een bestaande situatie. Gelet op de tekening die bij de zienswijze is ingediend betreft het een fors bijgebouw en zal de verplaatsing daarvan wel enige consequenties hebben voor het ruimtelijk beeld ter plaatse. Gelet op de uitgangspunten van een veegplan, namelijk het herstellen van omissies en niet het mogelijk maken van nieuw ontwikkelingen is het niet mogelijk dit plan mee te nemen. Dit wil niet zeggen dat er geen medewerking kan worden verleend aan het plan maar om dat te bepalen zal er een aanvraag moeten worden ingediend zodat het plan integraal kan worden beoordeeld.

4.11.3. Veneweg 217

De bestaande percelen worden nu gebruikt als aanlegsteiger voor de recreatievaartuigen al dan niet overdekt. Indiener verzoekt de mogelijkheid te behouden en daarbij de gelegenheid te geven om een berging te bouwen voor vaar-en dagrecreatiemogelijkheden. Daarbij moet worden gedacht aan het opbergen van motor, tuinstoelen, surfplank, peddels e.d. Dit is ook het huidige gebruik.

4.11.4. Reactie

Er is juist bewust gekozen om de strook grond de aanduiding agrarisch gebied met aanduiding "dagrecreatie toegestaan" te geven om zo te voorkomen dat de grond wordt bebouwd met allerlei gebouwtjes. Op die manier wordt de openheid bewaard. Uit luchtfoto's blijkt dat die openheid er nog steeds is en dat er geen sprake is van de bouw van een aantal bergingen. Het aantasten van deze openheid is niet gewenst. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan zal daar een afweging voor moeten plaatsvinden in een daartoe geëigende planologische procedure. Zoals

hiervoor ook al aangegeven past een dergelijk nieuwe ontwikkeling niet in een veegplan zoals onderhavige.

4.12. Indiener 12

4.12.1. Aanpassingen naar aanleiding van ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan heeft indiener mondeling aangegeven dat een aantal aanpassingen die zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet zijn verwerkt op de verbeelding. Hieronder worden de onjuistheden benoemd en aangegeven welke aanpassing noodzakelijk is. Tot slot vraagt de indiener naar de mogelijkheden om binnen de recreatieve bestemming een afwijking op te nemen die permanente bewoning mogelijk maakt.

4.12.2. Reactie

De strook grond gelegen ten noorden van het perceel Kalenbergerpad 4 is in gebruik als tuin en behoort qua eigendomssituatie bij het perceel Kalenbergerpad 4. De huidige bestemming 'Gemengd' is onjuist verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en dient in de verbeelding aangepast te worden in 'Tuin'. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding.

4.12.3.

De strook grond gelegen ten westen van het perceel Kalenbergerpad 4 is abusievelijk bestemd als tuin en dient voorzien te worden van de bestemming 'Gemengd' zoals reeds in het ontwerp bestemmingsplan is toegelicht. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding.

4.12.4.

Door het opnemen van een afwijking in de regels die permanente bewoning mogelijk maakt binnen een recreatieve bestemming is er sprake van een bestemmingswijziging. Dit past niet binnen een afwijkingsmogelijkheid die bedoelt is voor ondergeschikte wijzigingen. Bovendien betreft dit verzoek een planologische ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan, dat is gericht op het herstellen van verschillende onjuistheden en omissies, zich niet leent. Dit gedeelte van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

Bijlage: Nota van Wijzigingen

Nota van wijzigingen voor het veegplan Zuidelijke kernen

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van , nr.

A. Planregels

De regels van het bestemmingsplan worden als volgt gewijzigd:

Verwijderd:	tekst
Toegevoegd:	tekst
Artikelnummer	Wijzigingen
16.4.2	Toevoegen na artikel 16.4.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.1 is een gebouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'werktuigenberging' ten behoeve van de opslag van werktuigen voor natuuronderhoud , met de volgende maatvoering: 1.de goothoogte maximaal 1.65 meter bedraagt; 2. de bouwhoogte maximaal 2.25 meter bedraagt; 3. de oppervlakte maximaal 25 m2 bedraagt met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik eindigt, weer uitsluitend het gebruik is toegestaan zoals bepaald in artikel 16.1.1
21.2.3 lid c sub 2	Toevoegen na 'bedraagt', alleen ter vervanging van bestaande lichtmasten of op gronden met de aanduiding 'lichtmasten toegestaan'
27.1.1.a onder 5	Toevoegen na artikel 27.1.1.a. onder 4 'atelier toegestaan' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier toegestaan'.
Artikelnummer	Ambtshalve wijzigingen
19.2.1 lid e	Toevoegen na 'bouwvlak' niet ten behoeve van een recreatiewoning als bedoeld in artikel 19 lid 1.1 onder h.
22.4.1 onder b	In het geheel vervangen door: 'opslag, behalve opslag ten dienste van de bestemming zoals genoemd in artikel 22.1.1.'.

B. Verbeelding

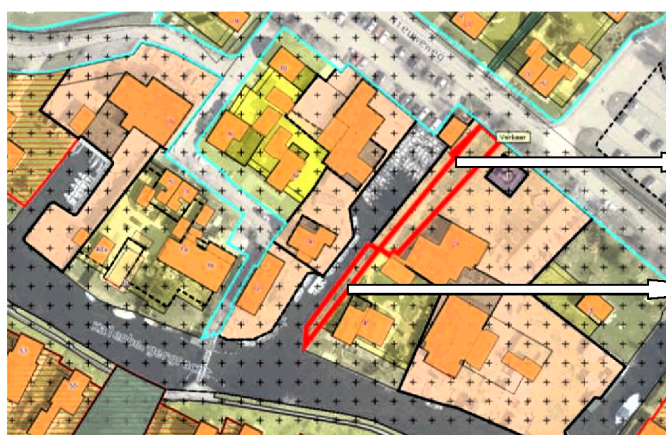
De verbeelding van het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

Kalenberg

0. Kalenbergerpad 4

Voorgestelde wijziging

De bestemming 'tuin' aanpassen in 'gemengd' en 'gemengd' aanpassen in 'tuin' zoals op onderstaande verbeelding is aangegeven.



1. Kalenberg Noord 4ga; kadastraal bekend als gemeente IJsselham sectie en nummer A 511, 613 (ged.)

Voorgestelde wijziging

Op de verbeelding toevoegen de aanduiding 'werktuigenberging' voorzien van een specifieke maatvoering. Daarnaast de bestemmingsplangrens aanpassen zodat het gebouwtje in zijn geheel in het bestemmingsplan "Veegplan Zuidelijke kernen" is gelegen. Zie rood omlijnd gebied opgenomen in de afbeelding.



2. Kalenbergerpad 17, kadastraal bekend gemeente IJsselham sectie A, nummer 515

Voorgestelde wijziging

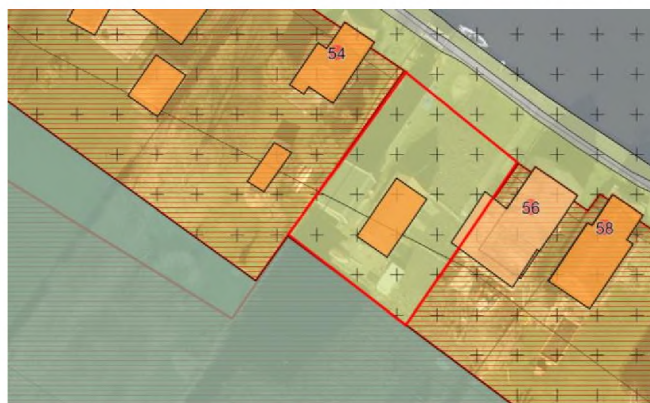
De aanduiding 'atelier toegestaan' toevoegen op de verbeelding. Zie rood omlijnd gedeelte.



3. Kalenberg-Zuid 56, kadastraal bekend gemeente IJsselham sectie A, nummer 640

Voorgestelde wijziging

De huidige tuin bestemming wijzigen in bijgebouwenvlak bij de woning t.b.v. het perceel Kalenberg Zuid 56, zie rood omlijnd gedeelte in onderstaande afbeelding.



Sint Jansklooster

4. Kloosterweg 4 en 6, kadastraal bekend gemeente Vollenhove sectie en nummer L, 235

Voorgestelde wijziging Kloosterweg 4 en 6

Het bouwvlak van de percelen Kloosterweg 4 en 6 aanpassen. Zie afbeelding.



Voorgestelde wijziging kadastraal bekend gemeente Vollenhove sectie L nummer 235

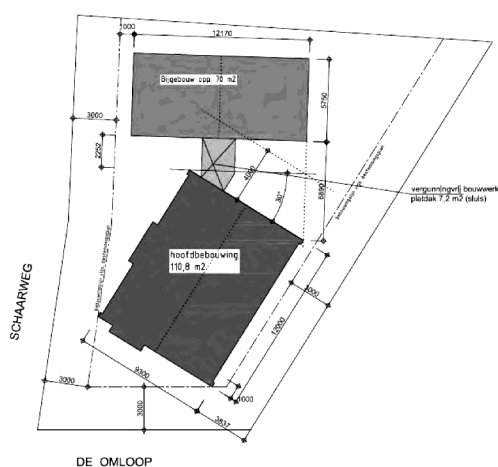
In de verbeelding opnemen een bijgebouwenvlak in rood omlijnd opnemen.



5. De Omloop 22 kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L nummer 2188
Voorgestelde wijziging

De Omloop 22, kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L nummer 2188
Voorgestelde wijziging

Situering van het bouwblok aanpassen zie afbeelding. De goot en bouwhoogte aanpassen door middel van de specifieke maatvoering, goothoogte 5 meter en bouwhoogte 9,5 meter.



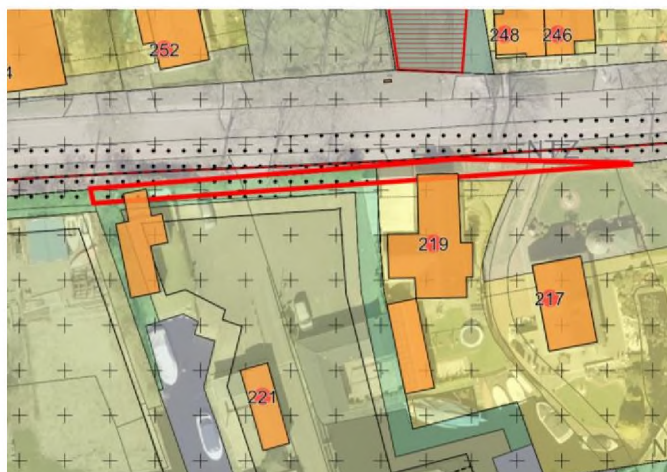
Wanneperveen

6. Veneweg 152, kadastraal bekend gemeente Brederwiede sectie en nummer C 509
Voorgestelde wijziging

Het rood omlijnde gedeelte in onderstaande toevoegen aan het bestaande bouwblok.



7. Veneweg 219, kadastraal bekend gemeente Brederwiede sectie en nummer C 766, 767, 964
Voorgestelde wijziging
Aanpassing gastransportleiding volgens afbeelding.



Ambtshalve wijzigingen.

Hieronder zijn de ambtshalve wijzigingen per kern weergegeven.

8. Veneweg 53 en 53a, kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie D nummers 200 en 201

Toelichting

Voormalige veestalling is abusievelijk aangemerkt als onderdeel van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Het gebouw behoort echter bij de woning gelegen op het perceel Veneweg 53 + 53a te Wanneperveen. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding aangepast zoals hieronder aangegeven en weergegeven.

Voorgestelde wijziging

Het perceel kadastraal bekend gemeente Brederwiede sectie D nummer 200 opnemen in de verbeelding als bijgebouwenvlak behorende bij de woning (zie rood omlijnd gebied in de afbeelding) gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Brederwiede sectie D nummer 201, plaatselijk bekend Veneweg 53 + 53a.



Sint Jansklooster

9. De Omloop 10 t/m 20, kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L nummers 2129,2128, 2127, 2126, 2186, 2187.

Toelichting

Naar aanleiding van de behandeling zienswijze Omloop 22 is geconstateerd dat een onjuiste bestemming is opgenomen voor de naastgelegen percelen. De bouw en goothoogte

sluit niet aan bij de bestaande situatie. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding aangepast

zodat de bestemming wel aansluit bij de bestaande situatie.

Voorgestelde wijziging

De bestemming 'Wonen 3' wijzigen in "Wonen 2" voor de percelen die rood omlijnd in de afbeelding zijn aangegeven.



10. Kloosterweg 98, kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 1389

Toelichting

Gebleken is dat het bouwblok te ruim is toegekend, met name aan de westzijde terwijl voor het bestaande bijgebouw geen bijgebouwenvlak is opgenomen. De verbeelding is op deze punten aangepast volgens de bijgevoegde afbeelding.

Voorgestelde wijziging

Het bouwblok en bijgebouwenvlak wordt aangepast aan de feitelijke en vergunde situatie. Daarnaast wordt een tuinbestemming opgenomen aan de westzijde van het perceel.



11. Van Ommenstraat 2a, kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 1543

Toelichting

De regels voor wat betreft het plaatsen van lichtmasten worden aangepast conform de toelichting. Dit betekent dat hogere lichtmasten alleen mogen worden geplaatst ter vervanging van bestaande lichtmasten. In St Jansklooster beschikt het hoofdveld nog niet over verlichting. Onlangs is verlichting verwijderd van het trainingsveld in verband met het aanleggen van het nieuwe derde sportveld. Aangezien met omwonenden is overeengekomen dat dit nieuwe veld niet over verlichting mag beschikken, en ook als zodanig is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Sportveld Sint Jansklooster", is de vereniging voornemens om in de plaats daarvan het hoofdveld te voorzien van verlichting. Om mogelijk te maken dat deze lichtmasten kunnen worden geplaatst door hogere masten moet er een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen dat lichtmasten zijn toegestaan. Hiermee wordt afgeweken van de algemene regeling dat alleen bestaande lichtmasten mogen worden vervangen door hogere maar gezien het feit dat onlangs bestaande masten zijn verwijderd en er al lang overleg heeft plaatsgevonden over verplaatsing van deze masten wordt de verbeelding op dit punt aangepast.

Voorgestelde wijziging.

Aanduiding lichtmasten toegestaan opnemen in de verbeelding en voorzien van het maximale aantal 6, binnen het rood omlijnde deel zoals op de afbeelding is aangegeven.

