

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Zwartewaterland
t.a.v. de 
Postbus 23
8060 AA Hasselt

betreft:	behandeld door:	uw brief/kenmerk:	ons kenmerk:	datum:
Barsbekerbinnen- polder 3 ^e fase	mr. 		ZW72AA	3-3-2003

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies berichten wij u als volgt.

In het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" is een gebied met de bestemming "woondoeleinden" opgenomen. Op de tot "woondoeleinden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door uw college vastgesteld en door gedeputeerde staten goedgekeurd uitwerkingsplan. Met de verwerkelijking van de gronden mag pas na 1 april 2005 een aanvang worden gemaakt.

Bij uw college is erop aangedrongen om reeds thans het uitwerkingsplan op te zetten en in procedure te brengen, daar enige tijd mee gemoeid is. Gevreesd wordt dat, indien deze procedure niet reeds thans in gang wordt gezet, op 1 april 2005 geen aanvang kan worden gemaakt met de verwerkelijking.

Wij delen uw mening dat deze vrees ongegrond is. De procedure ziet er als volgt uit. Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hun zienswijzen schriftelijk indienen en mondeling toelichten. Hierna wordt het uitwerkingsplan (al dan niet gewijzigd) vastgesteld en ter goedkeuring aangeboden aan gedeputeerde staten, die uiterlijk binnen 12 weken omtrent goedkeuring beslissen. Al met al belooft de procedure doorgaans circa een half jaar.

Indien reeds thans een ontwerp-uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht, valt te verwachten dat daaraan goedkeuring wordt onthouden. Immers, na de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan (dit is na de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit) geldt het bouwverbod van het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder niet meer, zodat verwerkelijking ook vóór 2005 mogelijk zou zijn, hetgeen in strijd is met de met de provincie gemaakte afspraken en het beleid, zoals dat ook is neergelegd in het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder.



brief d.d. 3-3-2003,

De bepaling dat met de verwerkelijking van de gronden pas na 1 april 2005 een aanvang mag worden gemaakt, betekent dat eerst na 1 april 2005 met voorbereidende werkzaamheden zoals het uitgraven mag worden begonnen. Op het moment dat het uitwerkingsplan in werking treedt, vervalt deze bepaling en dienen aanvragen om bouwvergunning te worden getoetst aan het uitwerkingsplan. Zoals hiervoor is geschetst, is het niet de bedoeling dat het uitwerkingsplan geruime tijd vóór 1 april 2005 in werking treedt.

Wij hopen u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Bureau Witpaard-partners
ing. 

IH/mh
Bijlagen: -

Sector Grondgebied			Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Advies van : ☐ J Datum advies : 30 oktober 2003 N.a.v. brief d.d. nr. Doc/best.naam : BWaantallen2.doc			Onderwerp: [O] Laatste fase Barsbeek
Advies O.R. ja/nee Begrotingswijziging ja/nee Openbaar ja/nee			Advies: 1. Uitgaan van bestaande hoeveelheid woningen en luxe segment handhaven. 2. Groothuis Mekkelenberg projecten dienovereenkomstig berichten.
Paraaf samensteller: ☐ J		d.d. 30-10	
Paraaf afdelingshoofd: ☐ J		d.d.	
Paraaf sectorhoofd: ☐ J		d.d. 31/10	
Medeparaaf: ☐ J		d.d.	
Medeparaaf:		d.d.	
Paraaf	Akkoord	bespreken	Beslissing B&W d.d. 4 november 2003 Nr. 45-13 <i>B&W 4-11-03:</i> <i>Aanvullende notitie opstellen waarbij enige verduidelijking het uitgangspunt is.</i>
Burgemeester	☐ J	☐ J	
Weth. Oegema	☐ J	☐ J	
Weth. Boshove	☐ J	☐ J	
Weth. Meijer	☐ J	☐ J	
Secretaris	☐ J	☐ J	

Toelichting:

Op 6 februari jl. is er een gesprek geweest tussen ☐ J en de gemeente over de volgende fase Barsbeek. Dat een verslag daarvan is op 18 februari in B&W geweest. De kern van het gesprek was dat ☐ J voorbereidingen wil treffen voor de volgende fase, waarvoor nog afspraken lopen.

contingenten

Het globale bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000 gaat uit van minimaal 29 woningen en maximaal 36 woningen, variërend van vrijstaand tot vier aaneen. Op de tekeningen die tot op heden zijn gemaakt, staan 29 vrijstaande woningen getekend. Stedenbouwkundig gezien is dat een mooie afronding van de wijk. De vraag die ☐ J destijds had, was of hij meer woningen mocht bouwen, omdat de markt volgens hem vrijstaande woningen niet afzet, maar eerder uitgaat van rijtjeswoningen. Omdat de afmeting van de grond vervolgens groter is dan 9 rijtjes van 4 wilde ☐ J graag meer contingent om daar meer rijtjes te bouwen. In het B&W besluit van 4 maart jl. is evenwel besloten door het college dat aan het huidige aantal wordt vastgehouden. Tevens is op dat moment besloten Witpaard Partners te verzoeken een uitwerking te maken. Deze brief is op 23 april naar WP gestuurd.

termijn van oplevering

Vervolgens startte WP de discussie omtrent de termijn van oplevering en daarmee de voorbereidingstermijn. In het moederplan de bepaling "met de verwerking van de gronden mag pas na 01-04-2005 een aanvang worden gemaakt".

WP is van mening dat hier staat dat de grond niet voor 1 april 2005 bouwrijp gemaakt mag worden en dat met een uitwerkingsplan (die een paar maanden in beslag neemt) nog lang niet behoeft te worden begonnen, omdat de provincie er dan nog geen goedkeuring aan wil geven, omdat ze de controle er dan over verliezen. Gelet op de houding van de provincie tegenwoordig lijkt me dat geen onterechte inschatting. Maar we hebben toch gevraagd een plan voor te bereiden; we kunnen dan zelf bekijken wanneer we dat in procedure brengen.

Op 9 oktober 2003 hebben wij ambtelijk met de provincie gesproken. De provincie voelt er helemaal niet voor om meer contingent te besteden aan de Barsbeek, maar ook qua woningtype is de provincie van mening dat er vastgehouden moet worden aan de vrijstaande woningen, gelet op de stedenbouwkundige aspecten. Of de ontwikkelaar op dit moment de oorspronkelijke opzet financieel niet zo aantrekkelijk vindt, hoeft voor de gemeente niet doorslaggevend te zijn in de stedenbouwkundige opzet. Het kan bijvoorbeeld ook aanleiding zijn om dat project dan maar een poosje uit te stellen, totdat de economie weer aanleiding geeft om vrijstaande woningen te bouwen. Er staat in het moederplan wel een begintijd, maar geen eindtijd.

In het overleg met de stedenbouwkundige op 21 oktober jl. kwam dezelfde discussie op gang. Mede gelet op de vraag of en wanneer er nog een volgende fase Barsbeek komt, zoals oorspronkelijk de bedoeling was, wordt de vraag gesteld of de afronding van deze fase stedenbouwkundig gezien

rijtjeswoningen rechtvaardigt. Afgesproken is om uw college voor te leggen een keuze daarin te maken. U zou de afweging als volgt kunnen maken.

Er is nog geen duidelijkheid of het systeem van de contingententoeiding tot een einde geraakt en zo ja op welke termijn. Er zijn allerlei geluiden dat dit het geval zal zijn, maar in concreto hebben wij nog niets gemerkt van een soepeler houding van de provincie op dit punt. Integendeel. Een teken hiervan is de knelpuntenpot contingenten, die op dit moment actueel is, waarbij de provincie nog steeds een x aantal contingenten uitdeelt. Om vooruit te lopen op de afschaffing en in de Barsbeek in deze fase zo'n 8 tot 10 contingenten meer in te zetten, is een hachelijke onderneming. Bovendien is daarbij een bestemmingsplanwijziging nodig en zullen we de provincie van het belang moeten overtuigen. Dat laatste is natuurlijk niet echt een argument, want ook bij een uitwerkingsplan conform het globale plan is goedkeuring van de provincie nodig en als je echt overtuigd bent van je argumenten, dan moet je er ook voor gaan.

Wat wel van belang is, is de overeenkomst die met Groothuis Mekkelenburg projecten is aangegaan. Er is een opzet gemaakt voor een wijk (voor Zwartsluis vrij fors), waarin op een evenwichtige manier stedenbouwkundig een toevoeging aan Zwartsluis is gemaakt. Daarbij is uitgegaan van vrijstaande woningen aan de buitenrand. Het is niet verstandig om te bouwen voor de leegstand, maar om ter wille van de markt (die per definitie schommelt) vrijstaande woningen in te wisselen voor rijtjeswoningen, getuigt niet van planologische standvastigheid.

Een nieuw gegeven is wel de woonvisie die onlangs is opgesteld. Dat zou aanleiding kunnen zijn om de bouwplannen ten halve te keren. De woonvisie gaat uit van een kleine behoefte; de behoefte die er wel is gaat uit van woningen voor starters en ouderen. Die kopen veelal geen vrijstaande woningen. Evenwel, overtuigend is dat niet in dit geval, want plannen die later zijn ontwikkeld, gaan nog wel uit van vrijstaande woningen (Lok, Zomerdijk, ook van Groothuis, Klein Lageland) en daarvan was ook geen aanleiding om deze plannen te herzien. Andere grotere plannen, zoals Besto en de zuiveringsinstallatie zouden dan wel aangepast kunnen worden aan deze behoefte.

Resumerend adviseren wij u als standpunt in te nemen dat u geen aanleiding ziet om af te wijken van de opzet zoals die integraal vooraf is opgesteld en Groothuis Mekkelenburg dit te berichten.

is officieel advies gevraagd aan het Waterschap, waarbij beloofd is op korte termijn te reageren.

De wijziging houdt in dat de afscheiding van de verschillende waterpeilen polderpeil en boezempeil (door middel van een damwand) moet worden verschoven van voor de te realiseren woningen naar achter die woningen. Daardoor komt de grens van het polderpeil (-0.90 NAP / -1/.10 NAP) niet meer binnen de Barsbeek te liggen, zoals nu het geval is, maar eromheen. Binnen de gehele Barsbeek gaat dan het boezempeil gelden (-70 NAP / - 80 NAP).

De waterpartij blijkt een breedte van 10 meter te krijgen. Het bestemmingsplan laat een breedte van 12 meter toe. Het beheer van deze waterpartij zal door het waterschap worden gedaan. Het onderhoud is voor de gemeente. Dat betekent in de praktijk dat het waterschap aangeeft wanneer de gemeente iets aan het water moet doen. Datzelfde geldt voor de damwand die over de gehele breedte moet worden geslagen aan de polderkant. De grond aan de polderzijde is echter in bezit van mevrouw [REDACTED]. Wanneer de gemeente deze damwand moet onderhouden, moet ze toestemming hebben van mevrouw [REDACTED] om over haar grond te gaan om bij de damwand te komen.

Het Waterschap heeft informeel aangegeven pas te reageren als er een waterparagraaf nagezonden is. Daartoe hebben zij contact opgenomen met Witpaard Partners, het stedenbouwkundig bureau dat dit plan heeft opgesteld, en heeft daarbij een checklist toegezonden. Van gemeentewege zal het verslag van het gesprek met de [REDACTED] van het Waterschap eveneens naar Witpaard worden opgestuurd voor de invulling van de waterparagraaf.

Kortom, het is goed om nog een waterparagraaf op te nemen in het uitwerkingsplan. Tijdens de advisering door de commissie Grondgebied en de vaststelling door uw college zal de waterparagraaf beschikbaar zijn.

Planning

De commissie Grondgebied vergadert op 25 10 augustus 2004. Daardoor wordt de planning wat opgeschoven. Concreet wordt de planning:

25 10 augustus 2004	advies commissie Grondgebied
31 17 augustus 2004	vaststelling burgemeester en wethouders
week 35 (23/27 augustus 2004)	verzending naar Gedeputeerde Staten
22 oktober 2004	goedkeuring door Gedeputeerde Staten

advies

U wordt geadviseerd het ontwerpuitwerkingsplan om advies voor te leggen aan de commissie Grondgebied, waarbij u het voornemen hebt:

- het uitwerkingsplan Barsbekerbinnenpolder 3^e fase vast te stellen
- dit gewijzigd te doen, door het gedeelte achter het perceel Stroombeek 61 een waterbestemming te geven en door een waterparagraaf toe te voegen aan het ontwerp
- de bedenking van de heer en mevrouw [REDACTED] niet ontvankelijk te verklaren
- de overige zienswijzen ongegrond te verklaren

Sector Grondgebied			Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Advies van :  Datum advies : 5 november 2003 N.a.v. brief d.d. nr. Doc/best.naam : Document2			Onderwerp: [O] Barsbeek, laatste fase (II)
Advies O.R. ja/nee Begrotingswijziging ja/nee Openbaar ja/nee			Advies: Uitwerkingsplan opstellen met inachtneming van bepalingen in de globale bestemming van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000"
Paraaf samensteller:  d.d. 6-11			
Paraaf afdelingshoofd:  d.d. 11-11-03			
Paraaf sectorhoofd:  d.d. 13/11/03			
Medeparaaf :  d.d.			
Medeparaaf:  d.d.			
Paraaf	Akkoord	bespreken	Beslissing B&W d.d. 18 nov. '03 Nr. 9947-12 B & W besluit d.d. 18-11-03 CONFORM ADVIES 
Burgemeester			
Weth. Oegema			
Weth. Boshove			
Weth. Meijer			
Secretaris			

Toelichting:

Op 4 november 2003 ontving u in uw vergadering een advies inzake de laatste fase Barsbeek. U besloot daarop dat u een *aanvullende notitie* wenste, *waarbij enige verdichting het uitgangspunt is* (besluit GG45-13). Dat sluit (uiteraard) aan bij het gesprek, zoals dat heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2003. Een verslag van dat gesprek treft u bijgaand aan. De lijn die met de heer  is afgesproken is de volgende:

Er wordt een uitwerkingsplan opgesteld, dat uitgaat van bebouwing van vrijstaande en/of twee onder een kapwoning. Uitgangspunten zijn vervolgens de bepalingen, zoals die in het 'moederplan' Barsbekerbinnenpolder 2000 zijn opgenomen. De vrijheid die geboden wordt, betreft de dichtheid van de bebouwing. Wanneer blijkt dat de er nog ruimte over is op de betreffende strook om nog meer (vrijstaande of 2 onder een kap) te bouwen, dan zal de gemeente zich inspannen om door middel van een partiele herziening deze bouw planologisch mogelijk te maken.

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Havenplein 1, Genemuiden

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur

Telefoon (038) 385 30 00
Telefax (038) 385 30 05

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

Bank Nederlandse
Gemeenten te Den Haag
28.50.92.871

Witpaard Partners
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Behandeld door

Doorkiesnummer (038) 385 30 51

Sector Grondgebied

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 18 november 2003

Verzonden 21 NOV. 2003

Onderwerp Uitwerkingsplan 4^e fase Barsbeek

Geachte mevrouw, meneer,

Als vervolg op onze brief van 23 april 2003, alsmede gesprekken die er hebben plaatsgevonden, verzoeken wij u het uitwerkingsplan 4^e fase Barsbeek als volgt op te stellen.

Uitgangspunt is het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000 en de bepalingen die daarin zijn opgenomen. Als verfijning hebben wij besloten uitsluitend vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen mogelijk te maken. Met de ontwikkelaar hebben wij afgesproken dat er enige vrijheid blijft bestaan met betrekking tot de verdeling van de ruimte binnen het betreffende gebied.

Voor nadere afspraken kunt u contact opnemen met onze medewerker de heer

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,

drs. I. de Muijnck

drs. W.J. Plomp

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Havenplein 1, Genemuiden

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur

Telefoon (038) 385 30 00
Telefax (038) 385 30 05

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

Bank Nederlandse
Gemeenten te Den Haag
28.50.92.871

Groothuis Mekkelenberg Projecten b.v.
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 508
7600 AM Almelo

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen 1

Onderwerp Uitwerkingsplan Barsbeek

Behandeld door

Doorkiesnummer (038) 385 30 51

Sector

Afdeling

Grondgebied

Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 18 november 2003

Verzonden 21 NOV. 2003

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van onze bespreking op 30 oktober jl. hebben wij in onze vergadering van 18 november 2003 besloten ons stedenbouwkundig bureau te verzoeken een uitwerkingsplan op te stellen, dat uitgaat van de volgende aspecten:

- Er worden vrijstaande dan wel twee onder een kap woningen gebouwd;
- Er worden minimaal 29 woningen en maximaal 36 woningen gebouwd;

Voor het overige wordt uitgegaan van de bepalingen, zoals die in het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" staan opgenomen.

Mocht het na realisering van deze woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk blijken dat er aanvullende woningbouw moet plaatsvinden binnen deze strook, dan zullen wij ons inspannen om een en ander planologisch mogelijk te maken.

Bijgaand treft u het verslag van de bespreking van 30 oktober jl. aan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris

de burgemeester

[redacted]
drs. I. de Muijnck

[redacted]
drs. W.J. Plomp

Verslag bespreking met Groothuis inzake 3^e fase Barsbeek

Datum: 30 oktober 2003

Aanwezig: de heren [redacted] en [redacted] van Groothuis
Wethouder Oegema, de heren [redacted] en [redacted] (verslag)

Barsbeek 3^e fase

Groothuis wil concreet aan de slag met de uitwerking van de 3^e fase Barsbeek. De markt is echter uiterst onzeker en in dit stadium is moeilijk in te schatten of er de komende jaren vraag zal zijn naar vrijstaande dan wel 2-onder-1 kapwoningen.

De heer [redacted] wil dan ook graag een uitgewerkt plan waarin het mogelijk wordt om flexibel met woningtypen en de situering. Hij spreekt zijn voorkeur uit voor een plan waarin een bebouwingsstrook wordt aangegeven (vergelijkbaar als in het bestemmingsplan 2^e fase) waarbinnen het vervolgens mogelijk wordt gemaakt om vrijstaand dan wel geschakeld te bouwen.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat criteria zijn verbonden aan het uit te werken plan. Zo mogen er niet meer dan 36 woningen worden opgericht. Het huidige plan staat toe dat geschakeld mag worden gebouwd.

Afgesproken wordt dat de stedenbouwkundige opdracht wordt gegeven om een ontwerpuitwerkingsplan op te stellen waarbij voor het hele plangebied een bebouwingsstrook wordt opgenomen waarbinnen 36 woningen zijn toegestaan, dan wel vrijstaand dan wel 2 geschakeld. Groothuis kan dan 36 woningen gaan bouwen. Blijkt na bouw van de woningen dat nog niet het gehele plangebied is volgebouwd (omdat bijv. volledig geschakeld is gebouwd) dan kan dan gekeken worden hoe de resterende woningen gebouwd kunnen worden (en hoeveel.) Dit in het licht van de contingentering (als daarvan nog sprake is t.z.t.)

Schuur mevrouw [redacted]

Groothuis geeft aan dat hij een gesprek heeft gehad met mevrouw [redacted] inzake de schuur aan de Barsbeek. Hij kan de schuur verwerven, maar alleen indien mevrouw [redacted] een bedrijfswoning kan krijgen bij de rietschuur aan de Arembergergracht. Voor wat betreft de invulling van het terrein wordt een plan overhandigd voor de bouw van twee rijen van elk vier woningen in het startersegment. Groothuis heeft reeds contact gehad met Wetland Wonen. Zij zijn bereid te participeren in dit plan.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat een en ander staat of valt met de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om een woning op te richten bij de rietschuur.

Afspraken

1. Witpaard wordt opdracht gegeven om een uitwerkingsplan op te stellen;
2. De gemeente schetst Groothuis de procedure;
3. De gemeente gaat na in hoeverre het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een extra woning te bouwen bij de kapschuur tussen de Arembergerweg en de Arembergergracht.

Groothuis Mekkelenberg Projekten bv
Postbus 508 7600 AM Almelo
Ootmarsumseweg 12a Harbrinkhoek
Tel. (0546) 48 00 00
Fax (0546) 48 00 48
E-mail algemeen@groothuis.nl
Internet www.groothuis.nl

Gemeente Zwartewaterland
t.a.v. de heer [redacted]
postbus 23
8060 AA HASSELT

Betreft: Barsbekerbinnenpolder Zwartsluis

Harbrinkhoek, 9 maart 2004

Geachte heer [redacted]

Hierbij doen wij u onze opmerkingen op het uitwerkingsplan 3^e fase van het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000 toekomen:

- maximale bouwhoogte 10 meter in plaats van 9 meter;
- blz. 1 uitwerking niet voor april 2005 ?? terwijl wij zouden starten met de werkzaamheden in 2004;
- blz. 2 opnieuw een bodemonderzoek uitvoeren, indien dit inderdaad het geval is, willen wij hiermee op zeer korte termijn beginnen;
- blz. 4 alle woningen worden gebouwd met kap, echter de reeds gebouwde 2 woningen aan het einde van de Otterbeek hebben een plat dak, moeten wij hier niet op aansluiten ?

Graag zagen wij deze opmerkingen zo spoedig mogelijk verwerkt in het uitwerkingsplan van dit bestemmingsplan.

Tevens zouden wij van u graag per omgaande de planning voor deze fase ontvangen.

Als bijlage treft u de door ons gemaakte overzichtstekening aan.

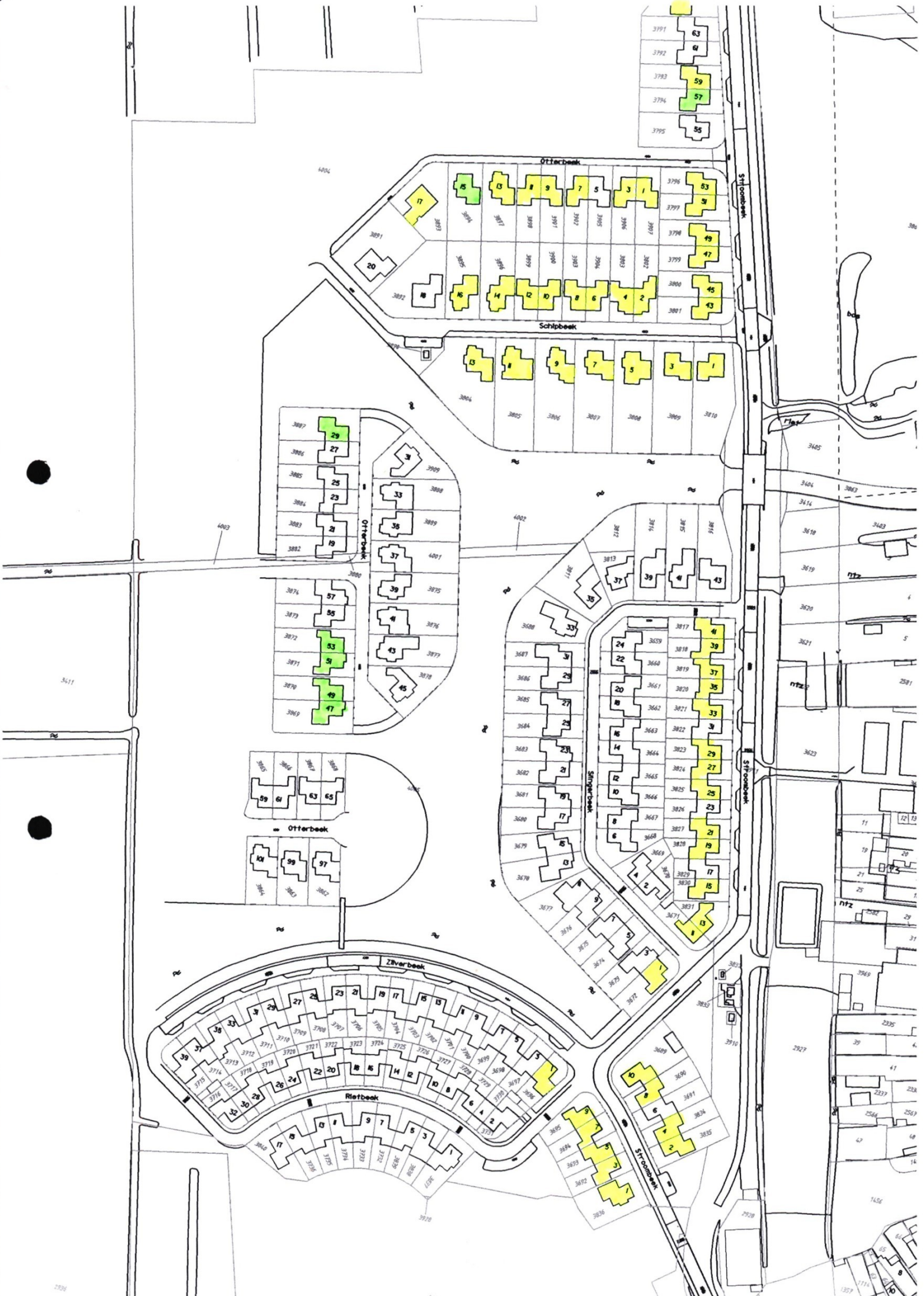
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Groothuis Mekkelenberg Projekten B.V.
[redacted]
(adjunct directeur)







Groothuis Projecten
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 508
7600 AM Almelo

Uw brief van 9 maart 2004

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Behandeld door [redacted]

Doorkiesnummer (038) 385 30 51

Sector Grondgebied

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 4 mei 2004

Verzonden

10 MEI 2004

Onderwerp Barsbekerbinnenpolder Zwartsluis

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw brief met opmerkingen ten aanzien van het ontwerpuitwerkingsplan Barsbekerbinnenpolder delen wij u het volgende mee.

De maximale bouwhoogte staat in het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder als uitwerkingsrichtlijn. Een andere uitwerkingsrichtlijn betreft de bepaling dat met de verwerkelijking van de gronden pas na 1 april 2005 een aanvang mag worden gemaakt. Dat staat ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Dat neemt niet weg dat het uitwerkingsplan door ons een jaar eerder in procedure wordt gebracht. U kunt een aanvang maken met het bodemonderzoek. Dit is evenwel van belang voor de bouw aanvraag en kan dus parallel aan de procedure inzake de vaststelling van het uitwerkingsplan lopen. Uw laatste vraag betreft het bouwen van woningen met een kap. In principe wordt uitgegaan van het bouwen van een woning met een kap. Artikel 2 van het uitwerkingsplan biedt onder C2 evenwel de mogelijkheid voor het college om vrijstelling te verlenen voor het bouwen van een woning met een plat dak. Wanneer dit stedenbouwkundig wenselijk is, zijn wij bereid deze vrijstelling voor een aantal woningen te verlenen.

Wat betreft de planning, delen wij u het volgende mee.

Het plan wordt vanaf 13 mei 2004 gedurende 14 dagen ter inzage gelegd. Wij streven er naar het plan op 8 juni 2004 vast te stellen, waarna het naar het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel gaat voor goedkeuring deze goedkeuring verwachten wij te ontvangen rondom de zomervakantie, waardoor na de zomervakantie het uitwerkingsplan in werking kan treden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,

[redacted]
drs. I. de Muljck

[redacted]
drs. W.J. Plomp

Stadskroerier

12 mei 2004

Bestemmingsplan
"Barsbekerbinnenpolder, uitwerkings-
plan 3^e fase"

Burgemeester en wethouders maken bekend dat met
ingang van 13 mei 2004 gedurende
14 dagen (tot en met 26 mei 2004) het ontwerpbestem-
mingsplan "**Barsbekerbinnenpolder, uitwerkingsplan 3^e**
fase" voor een ieder ter inzage ligt. Het plan is in te zien
in het gemeentehuis, locatie Genemuiden, Havenplein 1
bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling gedurende de
openingstijden van 8.30 tot 12.30 uur en daarnaast op

afpraak.

Het uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van de
laatste fase van het bestemmingsplan
Barsbekerbinnenpolder 2000, waarvoor in het bestem-
mingsplan een uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen.
Schriftelijke bedenkingen tegen dit ontwerp-uitwer-
kingsplan kunnen gedurende de termijn van terinzage-
legging worden ingediend bij het college van burge-
meester en wethouders, Postbus 23, 8060 AA Hasselt.

[redacted] J

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>
Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: donderdag 27 mei 2004 11:31
Onderwerp: Beheer water Barsbeek

[redacted] J

Zoals het bestemmingsplan nu ter inzage ligt voor de Barsbekerbinnenpolder derde fase ziet het ernaar uit dat achter deze fase openbaar vaarwater komt. Dit in tegenstelling tot de eerdere ontwerpen waar dit water aangesloten zou worden op de polder.

Op zich heb ik tegen het initiatief om het water aan te sluiten op de waterpartij in de woonwijk Barsbeek geen problemen. Echter ik heb nog wel een aantal vragen t.a.v. het onderhoud en beheer. De vragen heb ik hieronder verwoord, wellicht dat je het mee kunt nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

- Doordat het peil van de polder anders is als het peil van de Arembergergracht moet dit water omzoomd worden met een (stalen) beschoeiing. Aan de woningzijde komt het merendeel van de beschoeiing in eigendom van de bewoners en op een aantal plaatsen bij de gemeente. De vraag is wie de beschoeiing aan de polderzijde in eigendom krijgt, dus ook het toekomstig beheer en onderhoud
- Dit toekomstige water loopt straks door tot aan de komgrens Zwartsluis en eindigt daar. Doordat er geen natuurlijke doorstroming is voorzie ik verzameling van zwerf vuil, groei van waterplanten / algen, etc op die plaatsen waar geen stroming is. Het zou mooi zijn als kunstmatig enige doorstroming gerealiseerd wordt.
- Wie gaat het water beheren?
- Is deze wijziging al de instemming van het Waterschap.

*extra vloed bouwen bij
eerst aan zee.*

Ik weet niet of alle vragen relevant zijn, maar vind wel dat over deze punten nagedacht moet worden in het kader van toekomstig beheer.

Gegroet,

[redacted] J

•

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J @zwartewaterland.nl>
Aan: [REDACTED] J @zwartewaterland.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juni 2004 12:58
Onderwerp: Re: Uitwerkingsplan Barsbeek

[REDACTED] J
Het is voor mij geen vraag. Aannemende dat de hoorzitting plaats vindt voor 7 sept.a.s. hoor ik wel wanneer e.e.a. zal gebeuren. Vr.gr. [REDACTED] J

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED] J
Aan: Wethouder Bert Oegema
Verzonden: dinsdag 1 juni 2004 12:21
Onderwerp: Uitwerkingsplan Barsbeek

Bert,
Er zijn 6 bedenkingen binnengekomen tegen het uitwerkingsplan Barsbeek 3e fase, alsmede een bedenking namens 54 bewoners. Volgens de procedureregels moeten ze worden gehoord. Voor de hand ligt het om de portefeuillehouder RO dit te laten doen. Is het verstandig dat jij (medebewoner) deze mensen gaat horen of laat je dat over aan een niet-Barsbeek-bewonende-bestuurder?

Groet,
[REDACTED] J



**Gespreksverslag met het Waterschap inzake uitwerkingsplan
Barsbekerbinnenpolder 3^e fase**

Datum: 8 juni 2004

Aanwezig: [redacted] medewerker toezicht en beheer Waterschap Reest en Wieden
[redacted] beleidsmedewerker RO gemeente Zwartewaterland

De heer [redacted] geeft aan dat het boezempeil tussen de -70 NAP en -80 NAP ligt. Het polderpeil ligt tussen de -90 NAP en -110 NAP. Beide peilen worden afgescheiden door een damwand. Nu er plannen liggen om het achterste gedeelte ook bevaarbaar te maken, houdt dat in dat het boezempeil wordt opgeschoven richting de polder tot achter de nieuw te bouwen woningen.

Er moet dus een vervangende waterkering komen over de hele breedte achter de Barsbeek. Het waterschap beheert zowel de damwand als het water (ziet toe op goede staat van onderhoud), maar de gemeente onderhoudt het. In de praktijk zal dat niet veel onderhoud opleveren, zoals blijkt uit het onderhoud van het al bestaande water.

Het water komt niet op de legger te staan.

Donderdag 10 juni 2004 heeft de heer [redacted] een gesprek met de heer [redacted] van Groothuis, waarin over de plannen wordt gesproken. Wanneer nodig koppelt hij dit gesprek terug met de gemeente.

De consequentie van deze wijziging is dat de Otterbeek nu meer waterschapslasten betaalt, omdat ze watertechisch gezien in de polder vallen, terwijl dat straks niet meer zo is.

De heer [redacted] heeft een exemplaar van het uitwerkingsplan meegenomen voor de beleidsmedewerker in Meppel. De gemeente krijgt zo spoedig mogelijk bericht.

- afkoppelen hemelwater
- taluds schoon water potjes

Van: [redacted]@Reest-Wieden.nl>
Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted]@Reest-Wieden.nl>
Verzonden: donderdag 10 juni 2004 12:19
Onderwerp: uitwerkingsplan 3e fase bp Barsbeker
 Beste heer [redacted]

Ik heb vanmorgen overleg gehad over het uitwerkingsplan 3e fase en de uitvoering daarvan met [redacted]

Allereerst het volgende.

Het plan is niet toegestuurd naar het waterschap door de gemeente Zwartewaterland. Er heeft dus geen watertoets plaatsgevonden.

Wettelijk is dit verplicht. *Dus de gemeente Zwartewaterland zal alsnog officieel het plan moeten indienen bij het waterschap.* Dat zou ik maar op korte termijn doen, want anders zou een en ander nog wel eens een vertragende factor kunnen hebben. De watertoets in deze is van belang omdat het waterpeil langs het plan wordt verhoogd naar boezemniveau. Daardoor zou er meer kwel kunnen ontstaan.

Uitwerkingsplan 3e fase.

Volgens [redacted] is hij in onderhandeling met de landeigenaren. Het is namelijk de bedoeling om op de grens van het land een stalen damwand te plaatsen.

zowel aan de westzijde als de Noordzijde van het plan. Deze damwand krijgt de functie van waterkering. De bovenzijde van de waterkering moet komen te liggen op NAP 0.00 meter. Moet de waterstaatkundige bestemming van de waterkering niet worden vastgelegd in het bp.?

Waterstaatkundig is het geen bezwaar dat de beschoeiing ruim boven het maaiveld uitsteekt. Vanuit landschappelijk oogpunt zou ik mij voor kunnen stellen dat dit niet de meest gewenste oplossing is, met name niet gezien vanuit westelijke richting (kant Sint Jansklooster). Hoe denkt de gemeente hier over?

De waterpartij krijgt een breedte van 10 meter. (Is deze breedte in het bp. geregeld?). Komt in onderhoud bij de gemeente en zal niet op de legger van het waterschap worden geplaatst.

Aan de noordzijde ligt al een breed water. Dat water komt nu ook onder boezemniveau. Moet dit ook niet worden geregeld in het bp. Is toch een bestemmingswijziging?

Het lijkt mij een goed idee als de gemeente binnenkort overlegt met de projectontwikkelaar om een en ander goed op elkaar af te stemmen.

met een vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker toezicht en beheer
 tel. 0521-536163
 mobiel: 06-[redacted]
 e-mail: [redacted]@reest-wieden.nl

*Urgedag 18 juni van waterschap
ambtelijke reactie watertoets*

Waterschap Reest en Wieden
 District West
 Capellekade 10
 8331 KX Steenwijk
 tel. 0521-536161
 fax: 0521-518242

-=-=- De informatie in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
 Verstrekking aan - en gebruik door anderen is niet toegestaan. Aan persoonlijke opvattingen van

[redacted] J
Van: [redacted] J @zwartewaterland.nl>

Aan: [redacted] J @groothuis.nl>

CC: [redacted] J

Verzonden: vrijdag 11 juni 2004 14:41

Onderwerp: barsbeek 3e fase

Vanochtend (11 juni 2004) zijn degene die hun bedenkingen hebben ingediend tegen het uitwerkingsplan Barsbeek 3e fase in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling te komen toelichten, zoals in onze mail van 3 juni jl. al was doorgegeven.

In deze bijeenkomsten, voorgezeten door wethouder Oegema, bleek dat deze de reactie van het college van B&W op deze bedenkingen getoetst wil zien door de commissie Grondgebied, alvorens een beslissing door het college te laten nemen, waarop daarna pas het plan ter goedkeuring aan GS van Overijssel kan worden toegezonden. Dat houdt qua planning het volgende in:

commissie Grondgebied	25 augustus 2004
vaststelling B&W	7 september 2004
goedkeuring GS	half november 2004

water:

Tijdens ons overleg met het waterschap Reest en Wieden, bleek dat over de wijziging van het plan (bevaarbaar maken water) door jullie niet eerder overleg geweest is met het waterschap dan 10 juni jl. Het waterschap vindt dit een zodanige wijziging t.o.v. het 'moederplan', dat ze ook advies wil geven over het uitwerkingsplan. Dat heeft met name te maken met het waterpeil. Ze suggereren dat zelfs een bestemmingsplanwijziging nodig is. Wij hebben het plan inmiddels naar het Waterschap opgestuurd.

Inmiddels hebben wij het uitwerkingsplan aangepast door het bovenste gedeelte (achter Stroombeek 61) een waterbestemming te geven, overeenkomstig jullie overleg met wethouder Oegema en de collega's

[redacted] J en [redacted] J

Gemeente Zwartewaterland,

[redacted] J

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J @zwartewaterland.nl>
Aan: [REDACTED] J f@zwartewaterland.nl>
CC: "wethouder Lucas Boshove" <L.Boshove@zwartewaterland.nl>; "Wethouder Bert Oegema" <A.Oegema@zwartewaterland.nl>

Verzonden: vrijdag 11 juni 2004 15:56

Bijlage: [REDACTED] J 1-6.doc

Onderwerp: verkeerssituatie Barsbeek

Beste [REDACTED] J

Vanochtend hadden wij een gesprek over een bedenking tegen het uitwerkingsplan Barsbeek, dat in feite een voortzetting was van een gesprek van deze mevrouw (mevrouw [REDACTED] J) met wethouder Boshove.

Wethouder Oegema heeft mevrouw [REDACTED] J beloofd dat dit probleem voor de zomer zal worden aangepakt. Hij verzocht mij dit aan jou door te geven. Een verslag van het gesprek tref je bijgaand aan.

Groet,

[REDACTED] J

Waterschap Reest en Wieden
Postbus 120
7940 AC Meppel

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Behandeld door

Doorkiesnummer

Sector

Afdeling

(038) 385 30 51

Grondgebied

Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 11 juni 2004

Verzonden

15 JUNI 2004

Onderwerp Uitwerkingsplan Barsbeek 3^e fase

Geachte heer, mevrouw,

Via de heer [redacted] ontving u op 10 juni 2004 een exemplaar van het uitwerkingsplan Barsbeek 3^e fase. Wij verzoeken u in het kader van de Watertoets ons over dit plan te adviseren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,

[redacted]
drs. I. de Muijnck

[redacted]
drs. W.J. Plomp

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J @zwartewaterland.nl>

Aan: <Waterschap@Reest-Wieden.NL>

Verzonden: woensdag 4 augustus 2004 14:02

Bijlage: ZW0072AA concept waterparagraaf 27-7-

Onderwerp: t.a.v de heer [REDACTED] J

In navolging van eerdere gesprekken (o.m. met de heer [REDACTED] J) doen wij u hierbij een concept-waterparagraaf voor het uitwerkingsplan Barsbeek toekomen. Hopelijk kunt u hierop spoedig reageren ten behoeve van de procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

gemeente Zwartewaterland.

ZW0072AA concept waterparagraaf

Voor de uitvoering van het voorliggende plan is contact opgenomen met het Waterschap Reest & Wieden. Zij heeft een watertoets uitgevoerd.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het meest zuidoostelijke deel van de Barsbekerbinnenpolder. Ten zuiden van het plangebied stroomt het Zwarte Water en langs de oostgrens stroomt de Arembergergracht die in open verbinding staat met de Belterwijde en Beulakerwijde ten noorden van het plangebied.

Waterhuishouding

Tussen de Barsbekerbinnenpolder en de Arembergergracht bestond voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk in de Barsbekerbinnenpolder geen open waterverbinding. Doordat de nieuwbouwwijk een open vaarverbinding met de Arembergergracht heeft, is het tracé van de oorspronkelijke waterkering doorbroken. Het tracé is daarom verlegd en loopt over het hele woongebied gelijk met de noordelijke/westelijke plangrens en voor een klein gedeelte met de zuidelijke plangrens. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt het meest westelijke deel van het plangebied ook bevaarbaar gemaakt. Daardoor moet het boezempeil worden opgeschoven richting de Barsbekerbinnenpolder, tot achter de nieuw te bouwen woningen. Dat heeft tot gevolg dat het tracé van de waterkering opnieuw moet worden verlegd. Er komt een vervangende waterkering langs de hele westgrens van het plangebied, aan de westzijde van de Barsbeek.

Beheer open water binnen plangebied

In de derde nota waterhuishouding wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het beheer over oppervlaktewateren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, zoveel mogelijk wordt opgedragen aan de waterschappen. Dit houdt in dat ook het beheer van het open water binnen het plangebied naar het Waterschap als waterbeheerder zou moeten gaan.

De vervangende waterkering wordt beheerd door het Waterschap en onderhouden door de particulieren grenzend aan deze waterkering. Het beheer en onderhoud van het open water en de beschoeiing langs openbare grond worden door de gemeente verzorgd overeenkomstig het overige water in het plan Barsbeek.

Het peilbeheer van het open water levert geen problemen op, omdat er een aansluiting komt op de boezem. Het boezempeil ligt tussen de -0,70 m. NAP en -0,80 m. NAP. Het polderpeil ligt tussen de -0,90 m. NAP en -1,10 m. NAP. Beide peilen worden afgescheiden door een damwand.

Riolering

Net als in het plangebied van de tweede fase wordt het plangebied van het voorliggende plan gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. Dat houdt in dat de afvoer van neerslag vallend op verhard oppervlak naar het regenwaterafvoer(RWA)-riool wordt afgevoerd. Het RWA- en het (droogweerafvoer/vuilwater(DWA)-stelsel zijn zodanig aangelegd dat het eerste regenwater vallend op verhard oppervlak naar het DWA-riool wordt afgevoerd. Het resterende regenwater wordt via de RWA-riolering geloosd op het open water. Het overstortingswater wordt geloosd op de waterpartij die in het al ontwikkelde deel van de nieuwbouwwijk ligt. Deze waterpartij staat in open verbinding met de Arembergergracht.

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>
Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 augustus 2004 17:07
Onderwerp: Re: ZW0072AA concept waterparagraaf

Het volgende wil ik op de reactie van het waterschap zeggen. Mijn opmerking heeft betrekking op het beheer van het openwater binnen het plangebied

In de eerste alinea wordt gesteld dat het beheer van het open water binnen het plangebied naar het Waterschap Reest & Wieden gaat.

In de tweede alinea schrijven zij het volgende; *Het beheer van het oppervlaktewater komt bij het waterschap. Het onderhoud van het oppervlaktewater zal worden verzorgd door de gemeente.*

In beide onderdelen stuurt het waterschap aan op het beheer. Kun jij me aangeven op basis waarvan zij dit beheer kunnen claimen. Hebben zij daar op basis van de derde nota waterhuishouding rechten op. Daarbij komt, dat volgens mij de waterpartijen in de Barsbeek geen hoofdwatgang functie hebben

Als de afdeling BOR zien wij daar niet de noodzaak van. Het gevoel dat bij ons leeft is dat wij op mogen draven als het waterschap iets geconstateerd heeft. Volgens mij kun je het beheer en onderhoud niet los koppelen. Of het beheer en onderhoud bij het waterschap of bij de gemeente.

Resumerend

Hou in mijn visie het geheel in eigenhand of het waterschap moet zowel het beheer en onderhoud overnemen. Ik praat niet over de waterkwaliteit, maar over het beheer van de waterpartij, toegankelijkheid voor boten, etc. Deze discussie loopt ook nog voor het reeds aangelegde water in de Barbeek. Tegen de genoemde beschikking heeft de voormalige gemeente Zwartsluis bezwaar aangetekend. Echter hierop hebben we nog geen reactie ontvangen.

Ik weet niet of je met deze opmerkingen iets kan in het kader van de waterparagraaf. Morgen neem ik met je contact op hoe we hiermee verder moeten.

Groeten,

----- Original Message -----

From: [redacted]
To: [redacted]
Sent: Monday, August 09, 2004 2:09 PM
Subject: Fw: ZW0072AA concept waterparagraaf

----- Original Message -----

From: [redacted]
To: [redacted]@zwartewaterland.nl
Cc: [redacted]
Sent: Monday, August 09, 2004 1:46 PM
Subject: ZW0072AA concept waterparagraaf

Beste [redacted]

Ik heb het redactioneel en inhoudelijk enige opmerkingen en/of wijzigingen.

Ik heb dit in de bijlage aangegeven. Je moet maar kijken of jij er mee akkoord kunt gaan.

[redacted] heeft hier nog niet nagekeken. Ik heb hem een afschrift gestuurd. Het definitieve antwoord krijg je via [redacted] over de watertoets.

<<ZW0072AA concept waterparagraaf Barsbeker polder 27-7-04.doc>>

met een vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker toezicht en beheer

tel. 0521-536163

mobiel: 06-[REDACTED]

e-mail: [REDACTED]@reestenwieden.nl

-=-=- De informatie in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Verstreking aan - en gebruik door anderen is niet toegestaan. Aan persoonlijke opvattingen van
medewerkers van het waterschap Reest en Wieden kunnen geen rechten worden ontleend. -=-=-

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>
Aan: "Witpaard Partners" <bureau@witpaard.nl>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2004 16:57
Bijlage: ZW0072AA concept waterparagraaf Barsbeker polder 27-7-
Onderwerp: Fw: ZW0072AA concept waterparagraaf
 t.a.v. [redacted]

Jouw concept waterparagraaf is door het waterschap bekeken, zoals je ziet en zo hier en daar aangepast. Volgens ons betreft het in hoofdzaak redactionele aanpassingen. Het probleem dat wij met het waterschap hebben is dat zij er van uitgaan dat zij het beheer hebben en wij het onderhoud. Dat willen wij niet, want dan bepaalt het waterschap wat er moet gebeuren en moeten wij voor die kosten opdragen.

1. Weet jij of wij verplicht zijn om dat te accepteren (misschien op basis van de derde nota waterhuishouding)?

2. Heb jij nog opmerkingen over de aanpassingen van het waterschap?

Groet,

----- Original Message -----

From: [redacted]
To: [redacted]@zwartewaterland.nl
Cc: Post H.H.
Sent: Monday, August 09, 2004 1:46 PM
Subject: ZW0072AA concept waterparagraaf

Beste [redacted]

Ik het redactioneel en inhoudelijk enige opmerkingen en/of wijzigingen.

Ik heb dit in de bijlage aangegeven. Je moet maar kijken of jij er mee akkoord kunt gaan.

[redacted] heeft hier nog niet nagekeken. Ik heb hem een afschrift gestuurd. Het definitieve antwoord krijg je via [redacted] over de watertoets.

<<ZW0072AA concept waterparagraaf Barsbeker polder 27-7-04.doc>>

met een vriendelijke groet,

Medewerker toezicht en beheer

tel. 0521-536163

mobiel: 06-[redacted]

e-mail: [redacted]@reestenwieden.nl

-=-=- De informatie in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Verstreking aan - en gebruik door anderen is niet toegestaan. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers van het waterschap Reest en Wieden kunnen geen rechten worden ontleend. -=-=-

ZW0072AA concept waterparagraaf

Voor de uitvoering van het voorliggende plan is contact opgenomen met het Waterschap Reest & Wieden. Zij heeft een watertoets uitgevoerd.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het meest zuidoostelijke deel van de Barsbeker ~~B~~Binnenpolder. Ten zuiden van het plangebied stroomt het Zwarte Water (~~klopt niet: ligt waterkering en buitendijks gebied nog tussen~~) en ~~L~~langs de oostgrens stroomt de Arembergergracht die in open verbinding staat met het noordelijk gelegen ~~de Belterwijde en Beulakerwijde ten noorden van het plangebied.~~ Aan de westzijde ligt het weidegebied van de Barsbeker Binnenpolder.

Waterhuishouding

Tussen de Barsbeker ~~B~~Binnenpolder en de Arembergergracht bestond voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk in de Barsbeker ~~B~~binnenpolder geen open waterverbinding.

~~De Arembergerweg was de oostelijke waterkering van de Barsbeker Binnenpolder. Doordat de nieuwbouwwijk een open vaarverbinding met de Arembergergracht heeft gekregen, is het tracé van de oorspronkelijke waterkering doorbroken.~~

~~Het tracé van de (nieuwe) waterkering is daarom verlegd naar de en loopt over het hele woongebied gelijk met de noordelijke/westelijke plangrens en voor een klein gedeelte met de zuidelijke plangrens. Schipbeek, Otterbeek, Zilverbeek en Stroombeek en sluit vervolgens aan op Het Westeinde (=waterkering).~~

~~(zie verleende vergunning aan de gemeente Zwartsluis d.d. 28 juli 1999, nummer 99-637)~~

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt de bestaande schouwsloot langs het meest westelijke deel van het plangebied ook bevaarbaar gemaakt. Daardoorvoor moet het boezempeil worden opgeschoven richting de Barsbeker ~~B~~Binnenpolder, tot achter de nieuw te bouwen woningen. Dat heeft tot gevolg dat het tracé van de waterkering opnieuw moet worden verlegd. Er komt een vervangende waterkering langs de hele noordelijke en westelijke grens westgrens van het plangebied op particulier eigendom, aan de noord- en westzijde van het uitwerkingsplan, de Barsbeek.

Beheer open water binnen plangebied

In de derde nota waterhuishouding wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het beheer over oppervlaktewateren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, zoveel mogelijk wordt opgedragen aan de waterschappen. Dit houdt in dat ook het beheer van het open water binnen het plangebied naar het Waterschap Reest en Wieden gaat als waterbeheerder zou moeten gaan.

De nieuwe waterkering wordt aangelegd op particulier terrein en zal volledig bestaan uit stalen damwand met een aanleghoogte van N.A.P. 0.00 meter. Deze waterkering komt in beheer bij het waterschap. Het onderhoud is voor de eigenaar van de damwand (=particulier).

Het oppervlaktewater in het plangebied heeft de functie "overige wateren". Het beheer van dit het oppervlaktewater komt op grond van de keur bij het waterschap. Het onderhoud van het oppervlaktewater zal worden verzorgd door de gemeente.

Langs de huispercelen wordt een beschoeiing geplaatst. De eigenaren van de gronden krijgen de beschoeiing in onderhoud. De gemeente krijgt zodoende het onderhoud van de beschoeiing langs openbare gronden. Dit is in overeenstemming met de beschoeiing in het overige oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan.

De vervangende waterkering wordt beheerd door het Waterschap en onderhouden door de particulieren grenzend aan deze waterkering. Het beheer en onderhoud van het open water en de beschoeiing langs openbare grond worden door de gemeente verzorgd overeenkomstig het overige water in het plan Barsbeek.

Het waterpeilbeheer van het open water binnen het bestemmingsplan -levert geen problemen op, omdat eEr komt namelijk een aansluiting komt op de op het boezemgebied van het waterschap Reest en Wieden. De streefpeilen voor dit gebied zijn vastgesteld op Het boezempeil ligt tussen de N.A.P. - 0.70 meter in de zomer en N.A.P. -0.80 meter in de winter. -0,70 m. NAP en -0,80 m. NAP.

Het waterpolderpeil in de Barsbeker Binnenpolder ligt tussen N.A.P. -0.90 meter in de zomer en N.A.P. -1.10 meter in de winter, de -0.90 m. NAP en -1.10 m. NAP. Beide Het polderpeil en het boezempeil-peilen worden afgescheiden door een damwand.

Voor de waterafvoer is het noodzakelijk om dichte dammen in de wegsloot van De Veenen te vervangen door dammen met duikers. (Wie wordt de onderhoudsplichtige van de duikers?)

Bovendien moet de bestaande waterinlaat voor de Barsbeker Binnenpolder worden verplaatst. Het beheer, eigendom en onderhoud van deze waterinlaat komt bij het waterschap.

Riolering

Net als in het plangebied van de tweede fase wordt het plangebied van het voorliggende plan gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. Dat houdt in dat de afvoer van neerslag vallend op verhard oppervlak naar het regenwaterafvoer(RWA)-riool wordt afgevoerd. Het RWA- en het (droogweerafvoer/vuilwater(DWA)-stelsel zijn zodanig aangelegd dat het eerste regenwater vallend op verhard oppervlak naar het DWA-riool wordt afgevoerd. Het resterende regenwater wordt via de RWA-riolering geloosd op het open water. Het overstortingswater wordt geloosd op de waterpartij die in het al ontwikkelde deel van de nieuwbouwwijk ligt. Deze waterpartij staat in open verbinding met de Arembergergracht.

Steenwijk, 9 augustus 2004

[Redacted signature] J

Aanvulling [Redacted signature] 13-8-2004

[redacted] J

Van: [redacted] J @witpaard.nl>
Aan: [redacted] J
Verzonden: donderdag 12 augustus 2004 15:13
Onderwerp: ZW0072AA/BBBP 2000, uitw. 3e fase
De heer [redacted] J

Ik heb onze juristen gevraagd of de gemeente verplicht is aan de wensen c.q. eisen van het Waterschap te voldoen. Volgens hen kan het Waterschap jullie geen taken opleggen als zij beheerder is. Over de noodzakelijke (onderhouds-)taken moeten jullie afspraken maken en deze vastleggen in een overeenkomst.

Ik heb ook nog even op internet gezocht, maar daarvan werd ik niets wijzer.

Ik heb geen noemenswaardige opmerkingen over de tekst van het Waterschap. Ik begrijp uit uw mail dat [redacted] J ook nog een reactie al geven op de watertoets? Enig idee wanneer hij zal reageren?

Wat is verder de planning, de waterparagraaf invoegen en het plan afronden? Wanneer moet het plan afgerond zijn en hoe vaak willen jullie het plan ontvangen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] J Bureau Witpaard-partners, Zwolle

[redacted] J
Waterschap

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

bestemmingsplan

Barsbekerbinnenpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase



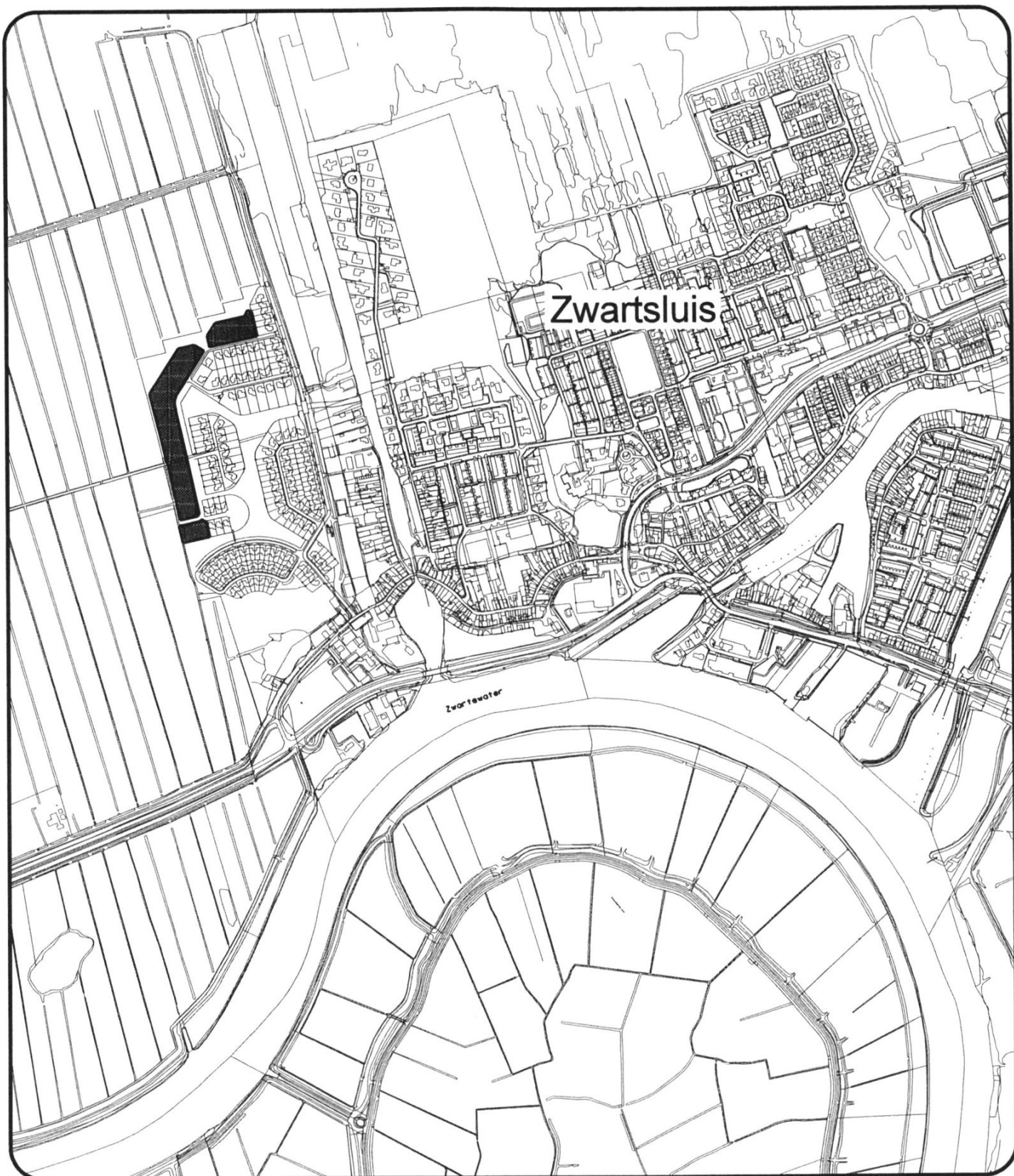
Toelichting

september 2004



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken.....	1
1.3. Situering van het plangebied.....	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Milieuaspecten	2
2.2.1. Wet geluidhinder	2
2.2.2. Bodem- en grondwatervervuiling	2
2.3. Overige aspecten	2
2.3.1. Water	2
2.3.2. Ecologie.....	4
2.3.3. Archeologie	4
3. Planbeschrijving	5
4. Toelichting op de voorschriften	7
5. Uitvoerbaarheid	8
6. Inspraak	9



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 10000

tek.nr. ZW0072AA

plotdatum: 16-01-04

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase" is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000". In het vigerende bestemmingsplan, ook wel moederplan genoemd, is bepaald dat woningbouw in het plangebied van de 3^e en tevens laatste fase pas kan plaatsvinden als voor deze fase een uitwerkingsplan is opgesteld. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat het uitwerkingsplan voor de 3^e fase niet voor 1 april 2005 in procedure mag worden gebracht.

Het voorliggende plan omvat de planologisch-juridische regeling die de ontwikkeling van woningen in het plangebied mogelijk maakt.

Het voorliggende plan is een uitwerking volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000", welke op 27 november 2000 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zwartsluis is vastgesteld en op 29 januari 2001 door Gedeputeerde Staten (GS) van Overijssel is goedgekeurd. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de globale bestemming "woondoeleinden". De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor de woonfunctie, met daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, water, (ontsluitings-) wegen, voet- en fietspaden en voorzieningen.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. ZW0072AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de voor het plan van belang zijnde onderzoeksresultaten en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Ten westen van de kern Zwartsluis, in de Barsbeker Binnenpolder, ligt een gebied waarin woningen worden ontwikkeld. Deze woonwijk wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de 3^e en tevens laatste fase van de woonwijk in ontwikkeling gebracht. Het plangebied grenst aan de oost- en zuidoostzijde aan de plangebieden van de 1^e en 2^e fase. De noord- en westgrens van het plangebied worden gevormd door watergangen. De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.



2.1. Algemeen

Het voorliggende plan is een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de WRO van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000". Omdat het voorliggende plan is gebaseerd op dat moederplan, kan voor wat betreft de verplichte onderzoeken worden verwezen naar de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de uitvoering van dat moederplan. In de toelichting van het voorliggende plan kan dus worden volstaan met de resultaten van die onderzoeken die specifiek voor het voorliggende plan van belang zijn.

2.2. Milieuaspecten

2.2.1. Wet geluidhinder

Het hele plangebied van het moederplan, dus ook het plangebied van het voorliggende plan, zal worden ingericht als 30 km-gebied. Dit betekent dat voor de uitvoering van het voorliggende plan voor de wegen geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

2.2.2. Bodem- en grondwatervervuiling

In verband met de bouwvergunningsaanvraag dient voor de uitvoering van het voorliggende plan onderzocht te worden of er sprake is van vervuiling van de bodem en/of het grondwater.

In het hele plangebied van het moederplan is een zogenaamd historisch onderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat in de vorige eeuw al sprake was van agrarisch grondgebruik. In de directe omgeving van het hele plangebied is geen sprake geweest van bodemvervuilende activiteiten. Ook nu, anno 2004, is daar geen sprake van.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek en van een verkennend bodemonderzoek in het plangebied van de 1^e fase, waaruit is gebleken dat zich in de bodem geen verontreinigingen bevinden, is bij de verlening van de benodigde bouwvergunning tevens de vereiste verklaring van schone grond afgegeven. Hoewel er in het plangebied van het voorliggende plan op voorhand evenmin problemen te verwachten zijn, dient toch voor de uitvoering van het voorliggende plan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd in het voorliggende plan worden verwerkt.

2.3. Overige aspecten

2.3.1. Water

Voor de uitvoering van het voorliggende plan is contact opgenomen met het Waterschap Reest & Wieden. Zij heeft een watertoets uitgevoerd.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het meest zuidoostelijke deel van de Barsbeker Binnenpolder. Ten zuiden van het plangebied stroomt het Zwarte Water met daartussen een waterkering en buitendijks gebied. Langs de oostgrens stroomt de Arembergergracht die in open verbinding staat met het noordelijk gelegen Belterwijde en Beulakerwijde. Aan de westzijde ligt het weidegebied van de Barsbeker Binnenpolder.



Waterhuishouding

Tussen de Barsbeker Binnenpolder en de Arembergergracht bestond voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk in de in de Barsbeker Binnenpolder geen open waterverbinding.

De Arembergerweg was de oostelijke waterkering van de Barsbeker Binnenpolder. Doordat de nieuwbouwwijk een open baarverbinding met de Arembergergracht heeft gekregen, is het tracé van de oorspronkelijke waterkering doorbroken.

Het tracé van de (nieuwe) waterkering is daarom verlegd naar de Schipbeek, Otterbeek, Zilverbeek en Stroombeek en sluit vervolgens aan op het Westeinde (= waterkering). Zie verleende vergunning aan de gemeente Zwartsluis d.d. 28 juli 1999 nr. 99-637.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt de bestaande schouwsloot langs het meest westelijke deel van het plangebied ook bevaarbaar gemaakt. Daarvoor moet het boezempeil worden opgeschoven richting de Barsbeker Binnenpolder, tot achter de nieuw te bouwen woningen. Dat heeft tot gevolg dat het tracé van de waterkering opnieuw moet worden verlegd. Er komt een vervangende waterkering langs de hele noordelijke en westelijke grens van het plangebied op particulier eigendom, aan de noordzijde en westzijde van het uitwerkingsplan.

Beheer open water binnen het plangebied

In de derde nota waterhuishouding wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het beheer over oppervlaktewateren, zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin, zoveel mogelijk moet worden opgedragen aan de waterschappen. Dit houdt in dat ook het beheer van het open water binnen het plangebied naar het Waterschap Reest en Wieden gaat.

De nieuwe waterkering wordt aangelegd op particulier terrein en zal volledig bestaan uit stalen damwand met een aanleghoogte van NAP. 0.00 meter. Deze waterkering komt in beheer bij het waterschap. Het onderhoud is voor de eigenaar van de damwand (=particulier).

Het oppervlaktewater in het plangebied heeft de functie "overig wateren". Het beheer van dit oppervlaktewater komt op grond van de keur bij het waterschap. Het onderhoud van het oppervlaktewater zal worden verzorgd door de gemeente.

Langs de huispercelen wordt een beschoeiing geplaatst. De eigenaren van de gronden krijgen de beschoeiing in onderhoud. De gemeente krijgt zodoende het onderhoud van de beschoeiing langs openbare gronden. Dit is in overeenstemming met de beschoeiing in het overige oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan.

Het waterpeil levert geen problemen op. Er komt namelijk een aansluiting op het boezemgebied van het waterschap Reest en Wieden. De streefpeilen voor dit gebied zijn vastgesteld op N.A. – 0.70 meter in de zomer en N.A.G. –0.80 meter in de winter.

Het waterpeil in de Barsbeker Binnenpolder ligt tussen N.A.G. –0.90 meter in de zomer en NAP –1.10 meter in de winter. Het polderpeil en het boezempeil worden afgescheiden door een damwand.

Voor de waterafvoer is het noodzakelijk om dichte dammen in de wegsloot van De Veenen te vervangen door dammen met duikers. Bovendien moet de bestaande waterinlaat voor de Barsbeker Binnenpolder worden verplaatst. Het beheer, eigendom en onderhoud van deze waterinlaat komt bij het waterschap.



Riolering

Net als in het plangebied van de tweede fase wordt het plangebied van het voorliggende plan gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. Dat houdt in dat de afvoer van neerslag vallend op verhard oppervlak naar het regenwaterafvoer-riool (RWA) wordt afgevoerd. Het RWA- en het (droogweerafvoer/vuilwater -stelsel (DWA) zijn zodanig aangelegd dat het eerste regenwater vallend op verhard oppervlak naar het DWA-riool wordt afgevoerd. Het resterende regenwater wordt via de RWA-riolering geloosd op het open water. Het overstortingswater wordt geloosd op de waterpartij die in het al ontwikkelde deel van de nieuwbouwwijk ligt. Deze waterpartij staat in open verbinding met de Arembergergracht.

2.3.2. Ecologie

Ten tijde van het opstellen van het moederplan was het nog niet verplicht bestemmingsplannen te toetsen op hun ligging ten opzichte van (wettelijk) beschermde gebieden en op de aanwezigheid van (wettelijk) beschermde flora- en fauna. Nu, anno 2004, is deze toetsing wel verplicht. De Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet hebben beide tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en Faunawet geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt. Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

Omdat de keuze voor de locatie voor een nieuwe woonwijk al een aantal jaren gelegen is gemaakt en het voorliggende plan een uitwerkingsplan is, hoeft het voorliggende plan niet meer getoetst te worden op haar ligging ten opzichte van (wettelijk) beschermde gebieden.

Wel dient voor de uitvoering van het voorliggende plan bekeken te worden of er ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet. Volgens het Natuurloket komen er in het kilometerhok waarin het plangebied ligt vijf onder de Flora- en Faunawet beschermde vaatplantsoorten voor, komen er vier vaatplantsoorten voor die op de Rode Lijst staan en komt er één mossoort voor die beschermd wordt onder de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Omdat het plangebied grenst aan een al jaren in ontwikkeling zijnde woonwijk aan de rand van de kern Zwartsluis, kan aangenomen worden dat de uitvoering van het voorliggende plan geen negatieve gevolgen heeft voor de beschermde soorten.

2.3.3. Archeologie

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een archeologisch waardevol terrein.

Onderzoek met behulp van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) naar de trefkans dat er archeologische waarden in het plangebied gevonden kunnen worden, wijst uit dat in het plangebied een lage trefkans aanwezig is. Dat betekent dat het onwaarschijnlijk is dat er in het plangebied archeologische waarden gevonden worden. Het is daarom niet nodig om voor de uitvoering van het voorliggende plan een nader archeologisch onderzoek uit te voeren.



De woonwijk in de Barsbeker Binnenpolder, aan de rand van de kern Zwartsluis, wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht. Het voorliggende plan heeft betrekking op de ontwikkeling van de 3^e en tevens laatste fase. In het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" heeft het plangebied de globale bestemming "woondoeleinden". In het voorliggende plan wordt deze bestemming nader uitgewerkt, zodat het plangebied in ontwikkeling kan worden gebracht.

Burgemeester en Wethouders (B&W) zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de WRO de bestemming "woondoeleinden" uit te werken, met inachtneming van de volgende regels:

- ♦ *het aantal woningen bedraagt ten minste 29 en ten hoogste 36;*
- ♦ *het aantal aaneen te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 4;*
- ♦ *de hoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 9 meter;*
- ♦ *van de oppervlakte van de bestemming "woondoeleinden" wordt ten minste 15% bestemd voor groen- en/of speelvoorzieningen en/of water;*
- ♦ *de rijbaanbreedte van de hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer bedraagt ten minste 5 meter en ten hoogste 7 meter;*
- ♦ *de overige wegen dienen het karakter van woonstraat te dragen;*
- ♦ *per woning dient ten minste 1,3 parkeerplaats aanwezig te zijn, parkeren op eigen erf hieronder begrepen.*

In het plangebied worden tussen de 29 en 36 woningen gebouwd. Alle woningen hebben de bestemming "woonhuizen".

Het plangebied vormt de grens van de in ontwikkeling zijnde woonwijk in de Barsbeker Binnenpolder. Om enige mate van openheid richting de Barsbeker Binnenpolder te garanderen - bijvoorbeeld vanaf de watergangen-, worden er uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gebouwd. Er zijn om bovenstaande reden zelfs een aantal plaatsen waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Deze plaatsen zijn op de plankaart aangeduid met een ster-teken. Ten noorden van de scheidingslijn in de langste en grootste bouwstrook zijn dus uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan en ten zuiden van deze lijn mogen zowel vrijstaande als ook twee-onder-één-kap woningen worden gebouwd.

Tevens is op de plankaart aangeduid hoeveel woningen er maximaal binnen elke bouwstrook gebouwd mogen worden.

Tenslotte zijn middels een aanduiding op de plankaart de minimale en maximale goothoogten geregeld. Alle woningen in het plangebied worden gebouwd met een kap en voor alle woningen geldt een maximale hoogte van 9 meter.

De gronden op de plankaart met de bestemming "tuinen" zijn bestemd voor tuin en erf, met daarbij behorende bebouwing. Dit betreft met name de gronden tussen de voorgevels van de woningen en de weg. Ook de gronden achter de woningen hebben een tuinbestemming. Dit betreft de gronden direct langs een watergang. Om een open karakter te bewerkstelligen, zijn op deze gronden slechts in beperkte mate bijgebouwen toegestaan.

Langs de weg ten oosten van het plangebied zijn voor de bewoners en bezoekers van het plangebied van de 2^e fase parkeerplaatsen aangelegd. Voor de benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van het plangebied van het voorliggende plan wordt langs deze weg ook ruimte gemaakt. De weg wordt 2 meter verbreed en heeft de bestemming "openbaar erf".



De watergang ten westen van het plangebied wordt breder gemaakt, waardoor in het voorliggende plan ook de bestemming "water" is opgenomen. De watergang wordt 12,50 meter breed. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is ook aan de noordzijde de bestemming "water" opgenomen, waardoor de woning Stroombeek 61 ook vanaf het water bereikbaar is.



4.

Toelichting op de voorschriften

Het voorliggende plan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" en om die reden hoeven in dit uitwerkingsplan slechts voorschriften te worden opgenomen die op dit plan betrekking hebben en blijven de overige voorschriften van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" van toepassing.

Woonhuizen (artikel 2)

Deze bestemming regelt de bouw van woningen. Met aanduidingen wordt binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken de verschijningsvorm (vrijstaand, twee-onder-één-kap) bepaald. Hoofdgebouwen in casu woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. In het voorschrift is de dakhelling bepaald en via vrijstelling kan deze worden verlaagd naar 0°. Voorts is het via vrijstelling mogelijk om een lessenaarsdak te realiseren.

Bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd worden gebouwd. De voorschriften bevatten regels omtrent de oppervlakte, de goothoogte en de situering. De bijgebouwen zijn gelimiteerd in oppervlakte, ten hoogste 50 m². Als een bebouwingspercentage van 40 van het bouwperceel niet wordt overschreden kan een oppervlakte van ten hoogste 65 m² worden toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik van het bijgebouw zijn in principe geen beperkingen gesteld. Een bijgebouw kan derhalve zowel een woonfunctie vervullen - bijvoorbeeld keuken of hobbykamer - als gebruikt worden voor praktijkruimte of berging (garage).

Met betrekking tot de situering van het bijgebouw gelden de gebruikelijke regels: 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 meter uit de zijdelingse perceelgrens, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

Tuinen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op bij de woningen behorende gronden die in beginsel vrij van gebouwen dienen te blijven. Een uitzondering hierop is van toepassing op de gronden waarvoor op de plankaart de aanduiding "bijgebouwen beperkt toegestaan" is opgenomen. Ter plekke zijn - zeer beperkte - mogelijkheden voor bijgebouwen aanwezig.



Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO '85) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.



Omdat het voorliggende plan een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de WRO van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" is, hoeft geen inspraak plaats te vinden.

Het voorliggende plan heeft van 13 mei 2004 tot en met 26 mei 2004 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 bedenkingen ingediend, waarvan 1 niet ontvankelijk is verklaard en dus verder buiten beschouwing is gelaten.

Op 14 september 2004 is het voorliggende plan gewijzigd door B&W vastgesteld.

januari 2004,

gew.: september 2004.

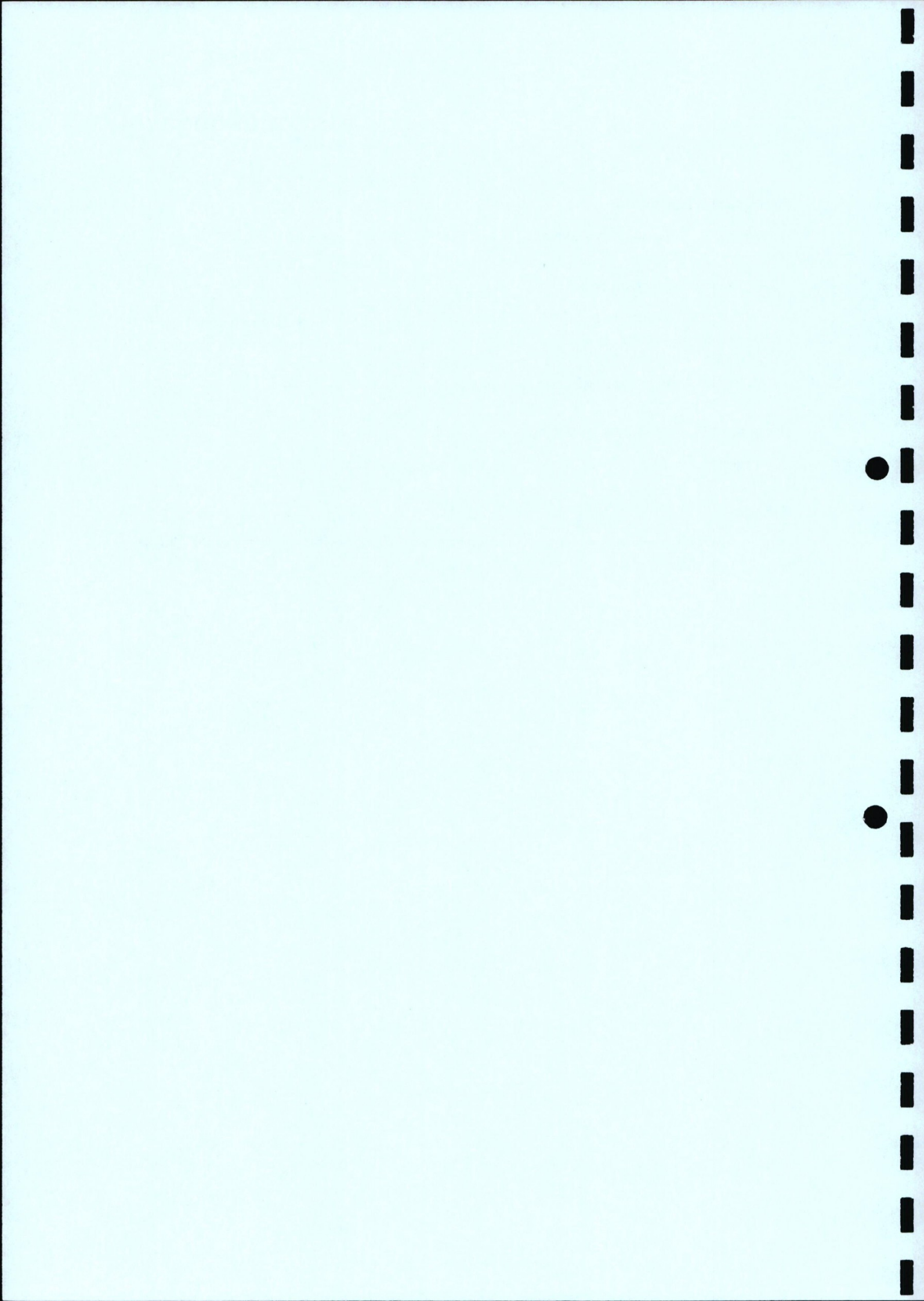


Voorschriften

september 2004

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities	1
Artikel 1. Begripsbepalingen	1
Paragraaf II. Bestemmingen	2
Artikel 2. Woonhuizen	2
Artikel 3. Tuinen	4
Artikel 4. Water	5
Artikel 5. Openbaar erf	6
Paragraaf III. Algemene bepaling	7
Artikel 6. Titel	7
Bijlage	
1. Enige voorschriften van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" die van toepassing zijn op het onderhavige plan	



Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|-------------------|---|
| a. het plan: | het bestemmingsplan " Barsbekerbinnenpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase " van de gemeente Zwartewaterland; |
| b. de kaart | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. ZW0072AA); |
| c. scheidingslijn | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is. |

Artikel 2. Woonhuizen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen**" zijn bestemd voor woonhuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven en met dien verstande dat de gebouwen mogen worden gebruikt als praktijkruimte, mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie van het perceel niet wordt aangetast.

B. Bouwvoorschriften

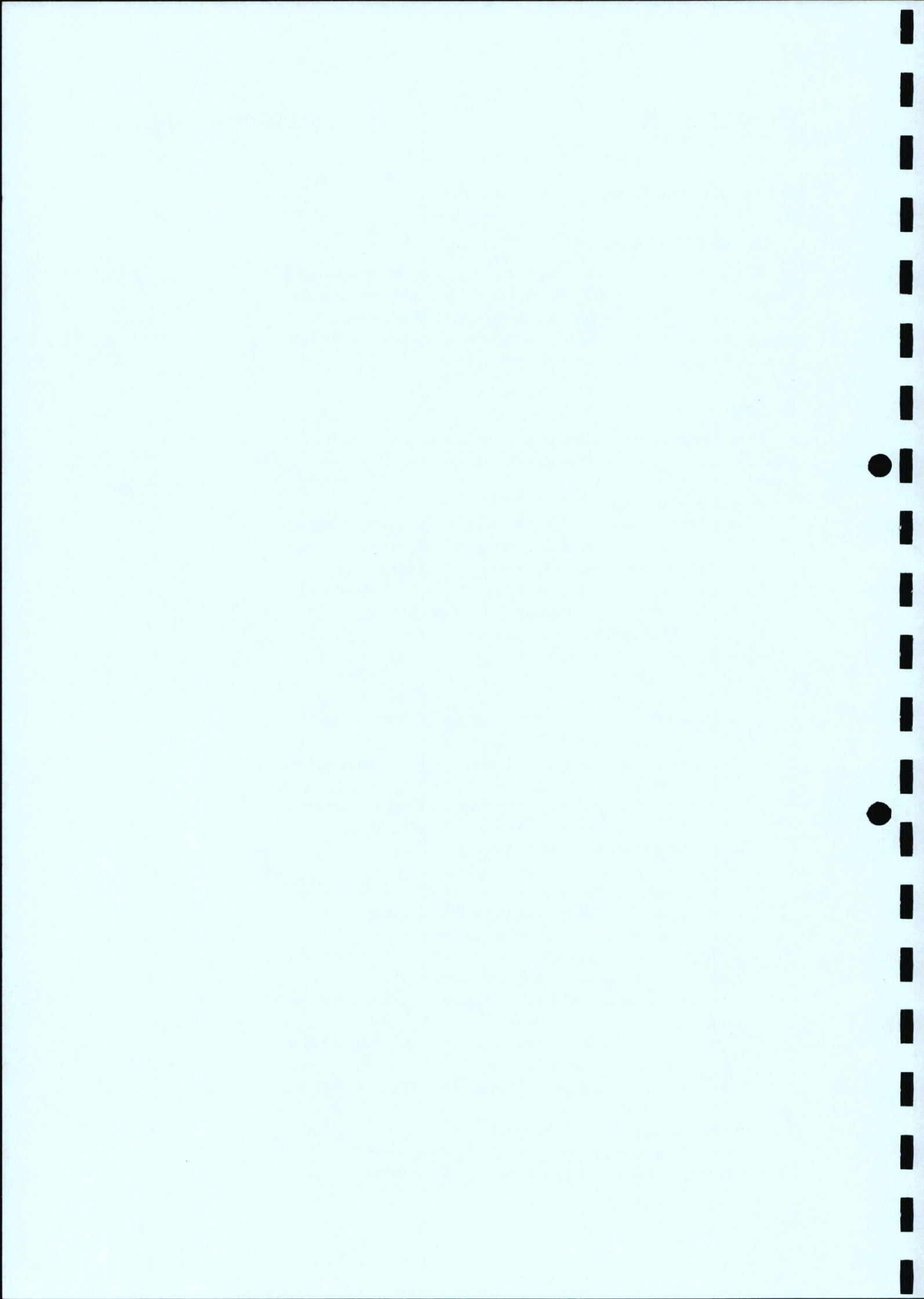
Op de tot "**woonhuizen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **woonhuizen** geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd, alsmede dat deze woonhuizen vrijstaand dan wel twee aanéén worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- b. voor het maximaal aantal per bebouwingsvlak te bouwen woningen het op de kaart aangegeven aantal in acht wordt genomen;
- c. de op de kaart aangegeven goothoogte in acht wordt genomen;
- d. de hoogte ten hoogste bedraagt 9 m
- e. de dakhelling ten minste bedraagt 25 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
- f. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
- g. de afstand van een woningblok tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
tenzij de bebouwingsgrens en een bestemmingsgrens samenvallen in welk geval in deze grens mag worden gebouwd;

2. **vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen** geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woonhuis ten hoogste bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woonhuizen niet wordt meegerekend; 50 m²
- b. in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste bedragen 65 m²
indien en voor zover een bebouwingspercentage van het bouwperceel van 40
niet wordt overschreden en met dien verstande dat de oppervlakte van de bijgebouwen binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woonhuizen, niet wordt meegerekend;
- c. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
- d. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste bedraagt 4,50 m
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste bedraagt 1 m

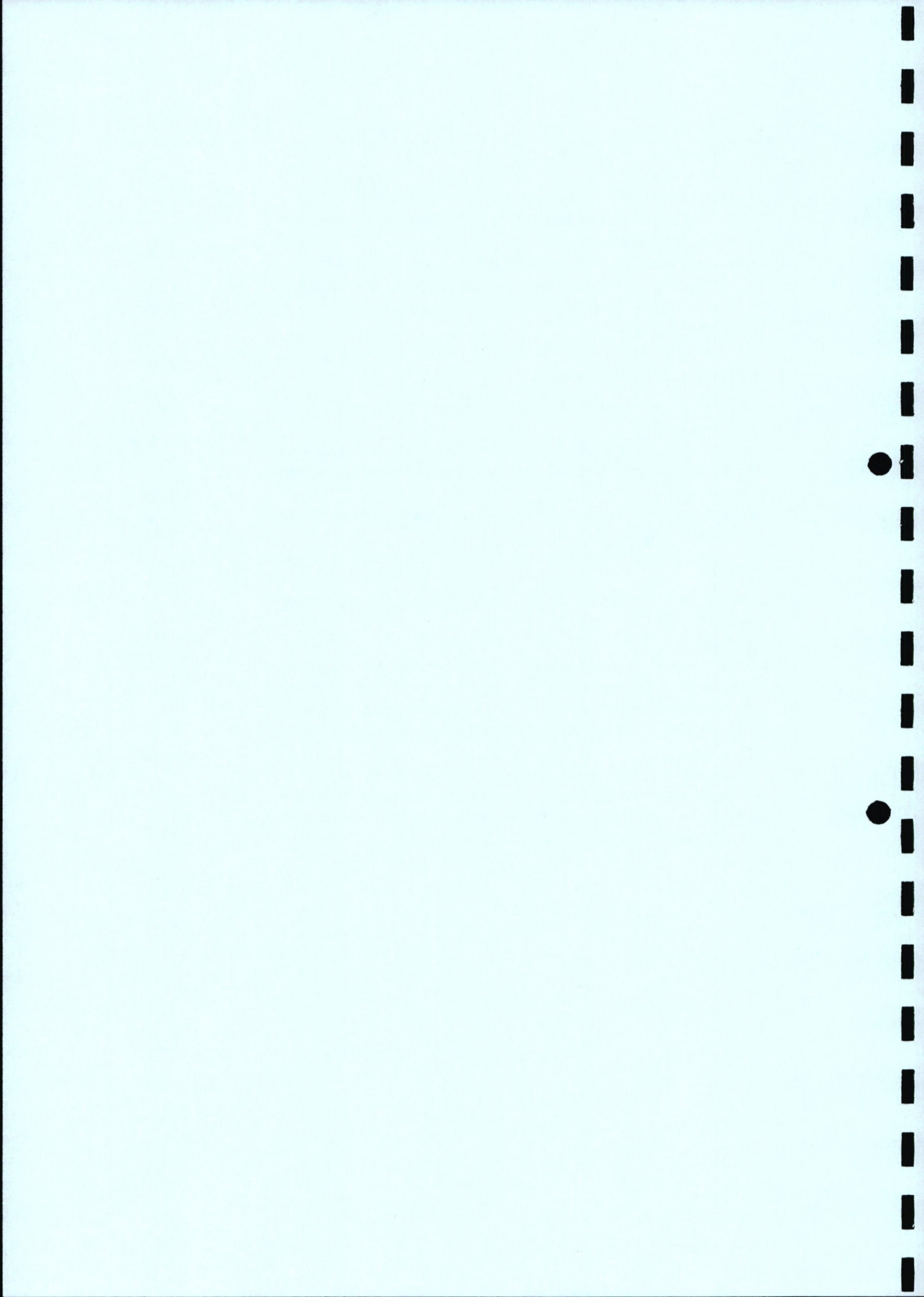


-
- tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- f. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan ten minste bedraagt 3 m
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
- a. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
- b. in overige gevallen 2 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

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

1. **onder 1 sub c**, ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak en toestaan dat de goothoogte aan één zijde wordt vermeerderd tot ten hoogste 9 m
2. **onder 1 sub e**, en toestaan dat de dakhelling geheel of gedeeltelijk wordt verminderd tot 0 °
waarbij in combinatie daarmee de goothoogte mag worden verhoogd tot 9 m
3. **onder 1 sub f**, en toestaan dat de afstand tot één zijdelingse perceelgrens bedraagt; 0 m
4. **onder 2 sub c**, en toestaan dat de goothoogte van een bijgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw, mits het bijgebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en het bouwen daarvan ruimtelijk gezien verantwoord is;
5. **onder 2 sub f**, ten behoeve van de bouw van een bijgebouw vóór de voorgevel, mits het bijgebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw en het bouwen daarvan ruimtelijk gezien verantwoord is.



Artikel 3. Tuinen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**tuinen**" zijn bestemd voor tuin en erf, met daarbij behorende bebouwing.

B. Bouwvoorschriften

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

1. **gebouwen** geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**bijgebouwen beperkt toegestaan**", met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 6 m²
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
2. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
 - a. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
 - b. in overige gevallen 2 m

Artikel 4. Water

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**water**" zijn bestemd voor water en oeverstroken, met de daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

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

2,50 m

4,50 m

Artikel 5. Openbaar erf

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**openbaar erf**" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, met daarbij behorende voet- en/of fietspaden en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**openbaar erf**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

8,50 m

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Overijssel d.d.
kenmerk

Gedeputeerde Staten voornoemd,

voorzitter,

secretaris,

Paragraaf III.

Algemene bepaling

Artikel 6. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN BARSBEKERBINNENPOLDER 2000, UIT-
WERKINGSPLAN 3^e FASE"

januari 2004.

Aldus vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwartewaterland d.d.
14-09-2004.

[redacted], de burgemeester

[redacted], de secretaris

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Overijssel d.d. 9 november 2004
kenmerk RWSB(2004)13645

Gedeputeerde Staten voornoemd,

voorzitter

secretaris,

Bijlage

Bij de voorschriften



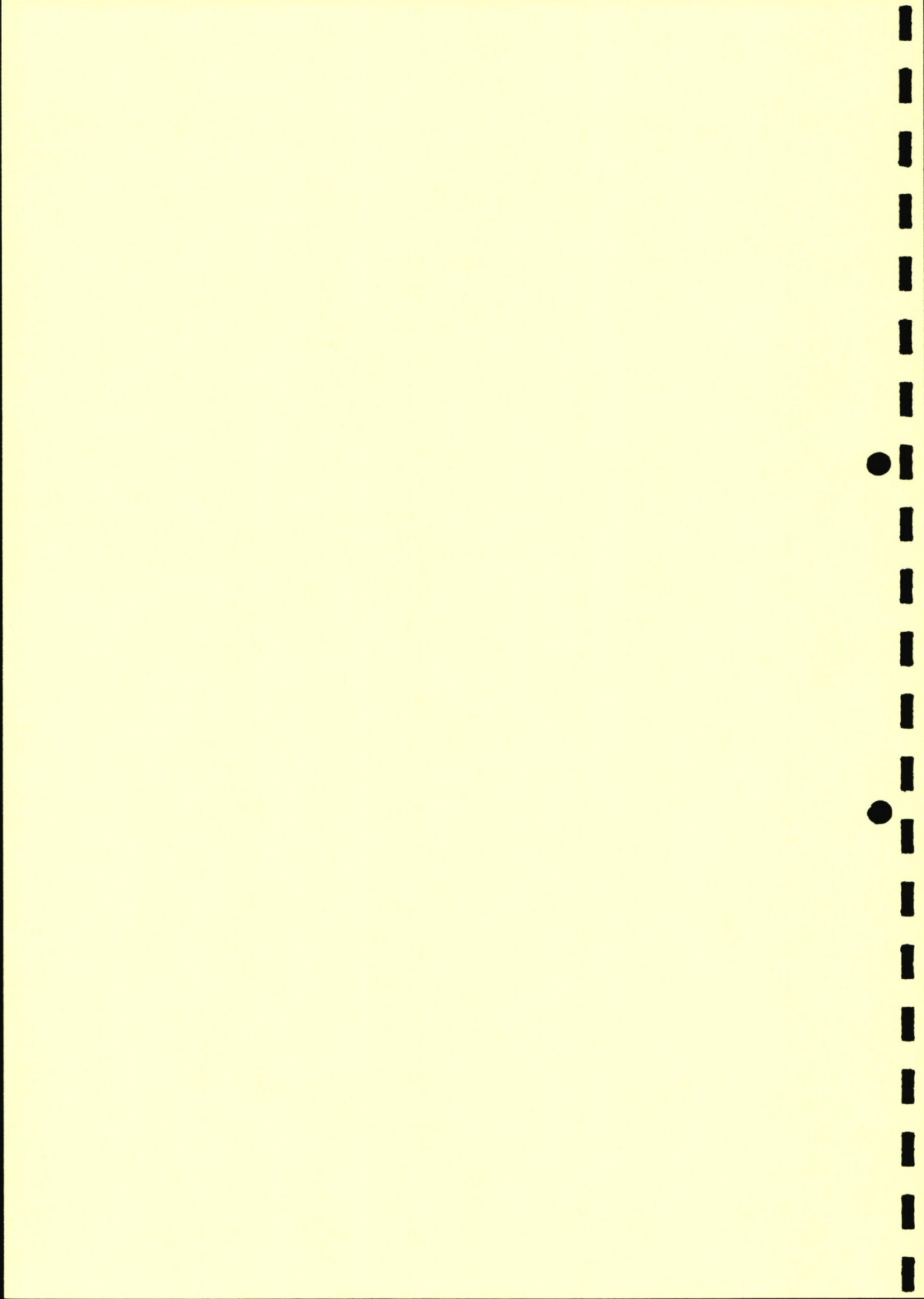
1. Enige voorschriften van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnen-
polder 2000" die van toepassing zijn op het onderhavige plan



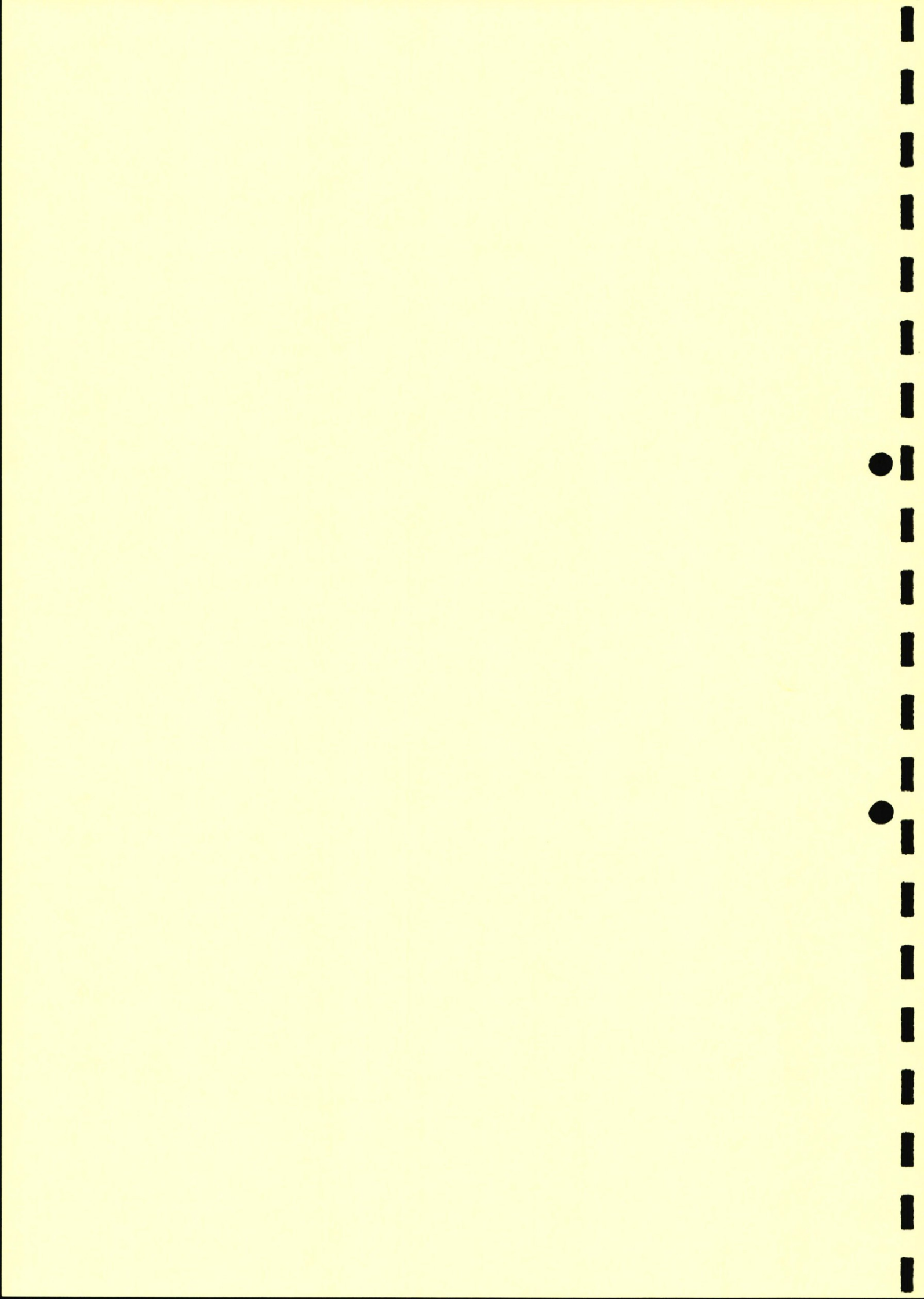
Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------|---|
| a. | het plan: | het bestemmingsplan " Barsbekerbinnenpolder 2000 " van de gemeente Zwartsluis; |
| b. | de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. Zsl-012); |
| c. | bouwwerk: | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| d. | gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. | ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. | bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| g. | bebouwingsgrens: | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| h. | bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| i. | bouwperceel: | een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan, bijbehorende tuinen daarbij inbegrepen; |
| j. | perceelgrens: | een grens van een bouwperceel; |
| k. | voorgevel: | de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel; |
| l. | woning: | een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een huishouding; |



-
- m. woonhuis: een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- n. meergezinshuis: een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- o. hoofdgebouw: een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
- p. bijgebouw: een gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- q. praktijkruimte: een ruimte zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, met uitzondering van seksinrichtingen en/of escort-bureaus e.d.;
- r. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;
- s. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.



Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

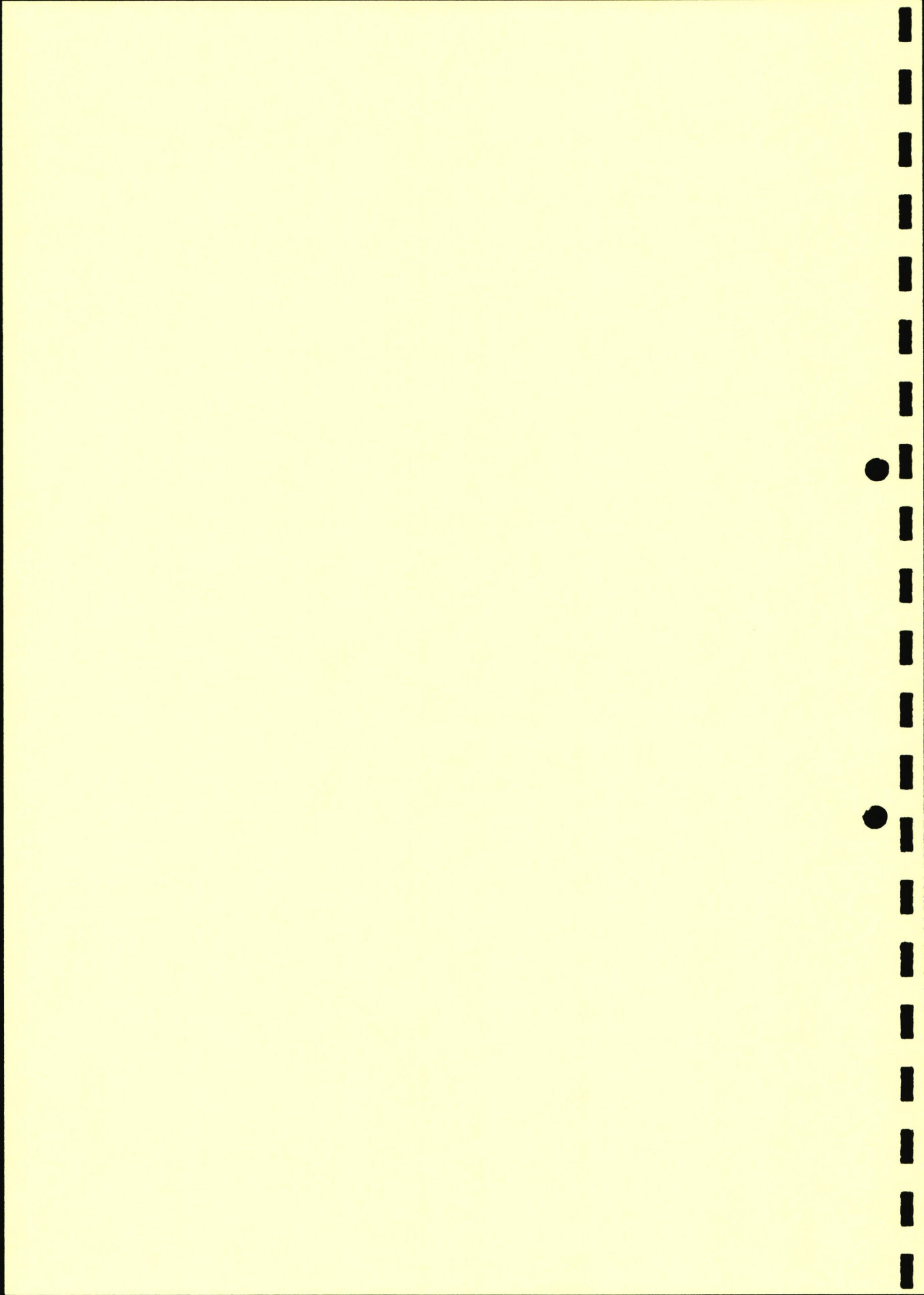
- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren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



Artikel 10. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

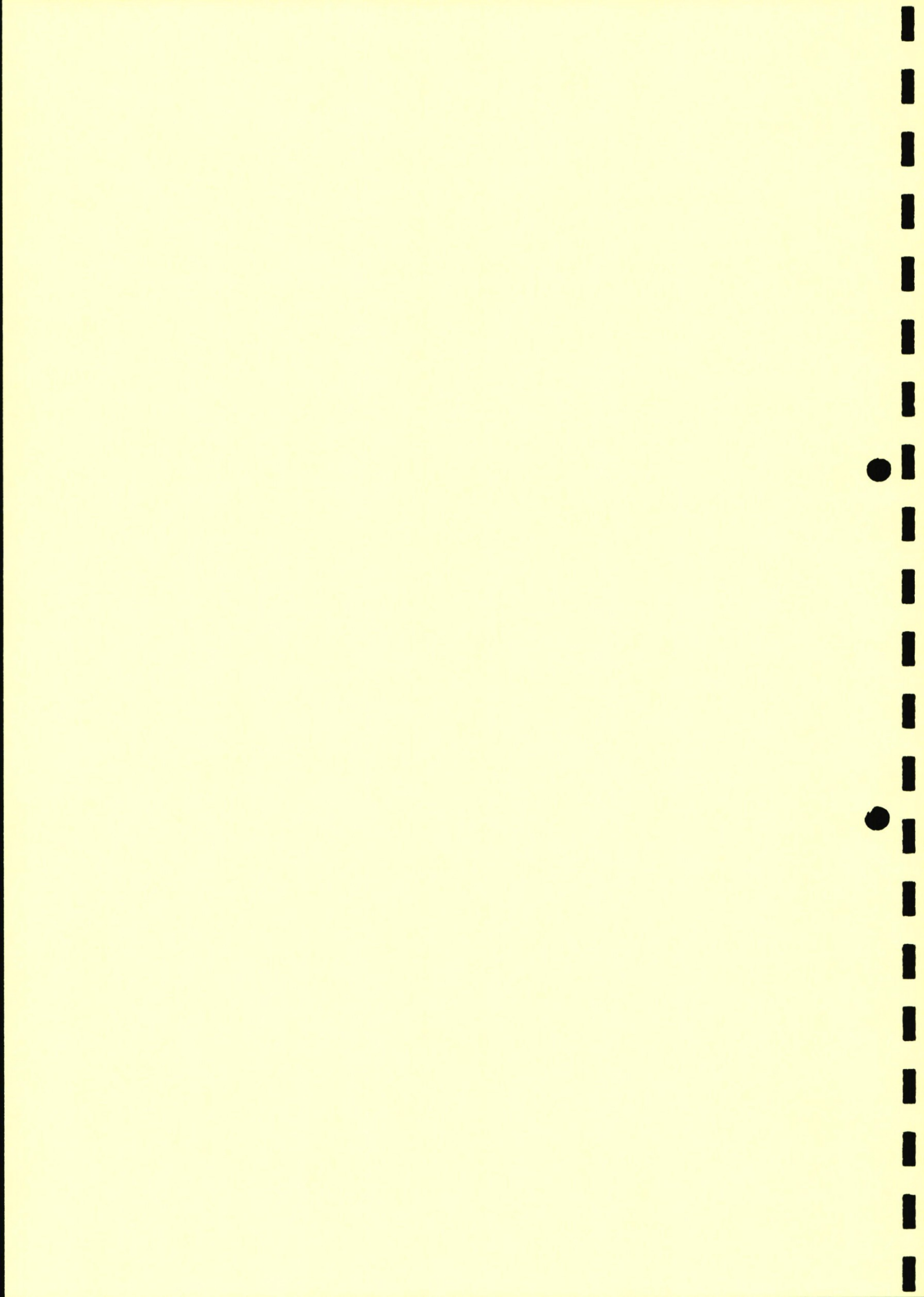
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en met dien verstande, dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven of te herleiden maten;
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder a**, de inhoud van een gasdrukregel- en -meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.



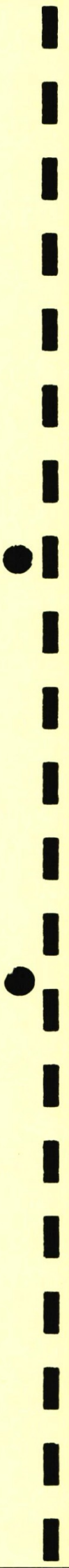
Artikel 11. Dubbeltelbepaling

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



Artikel 12. Gebruiksbeplating

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



Artikel 13. Overgangsbepalingen

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

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

10 %

Gedeputeerde Staten van Overijssel
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Diverse

Onderwerp

Verzoek goedkeuring uitwerkingsplan

Behandeld door

Doorkiesnummer

Sector

Afdeling

(038) 385 30 51

Grondgebied

Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 14 september 2004

Verzonden

- 7 OKT. 2004

Geacht college,

Hierbij doen wij u overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 2 WRO alsook hoofdstuk 5.4 van uw handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase" toekomen met de daarbij behorende stukken. Wij verzoeken u uw goedkeuring daar aan te hechten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. I. de Muijnck

drs. W.J. Plomp

6

GEMEENTE
ZWARTEWATERLAND

Ingek. 17 NOV 2004

Nr. Afd. Ro

Code:

Kopie naar: [redacted] J



De raad van de gemeente Zwartewaterland
Postbus 23
8060 AA HASSELT

www.overijssel.nl

Postadres
Provincie Overijssel
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Telefoon 038 425 25 25
Telefax 038 425 48 30

Uw kenmerk	Uw brief	Ons kenmerk	Datum
	14 09 04	RWB/2004/3645	09 11 2004
Bijlagen	Doorkiesnummer	Inlichtingen bij	16. NOV 2004
div.	425 17 17	hr. [redacted] J	

Onderwerp

Toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor "Barsbekerpolder 2000, uitwerkingsplan 3^e fase" te Zwartsluis.

Ten aanzien van uw verzoek om goedkeuring van bovenvermeld plan delen wij u het volgende mede. Het voorliggende plan is een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan "Barsbekerpolder 2000" van de voormalige gemeente Zwartsluis. Deze 3^e fase is de laatste fase en voorziet in de bouw van 36 woningen, die passen in het huidige woningbouwprogramma van de gemeente. Om enige mate van openheid richting de Barsbekerpolder te garanderen worden er uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd.

Het plan is in overeenstemming met de wijzigingsvoorwaarden/uitwerkingsvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tegen het uitwerkingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Met de weerlegging van de zienswijzen door de gemeente kunnen wij instemmen.

Gelet op het voorgaande besluiten wij:

- I. HET BESTEMMINGSPLAN "BARSBEKERPOLDER 2000, UITWERKINGSPLAN 3^E FASE", GOED TE KEUREN;
- II. een exemplaar van dit besluit te zenden aan de raad van de gemeente Zwartewaterland met bijvoeging van het besluit tot vaststelling van het plan, de plankaart en de bijbehorende voorschriften, voorzien van het bewijs van onze goedkeuring;

RABO Zwolle 3973.41.121

III. een afschrift van dit besluit zenden wij aan:

- a. Vrom, Inspectie Oost;
- b. de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid (RWB), met bijvoeging van de onder II. genoemde stukken.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,

voorzitter

secretaris,



Goedgekeurd bestemmingsplan "De Schans, partiële herziening Kerkstraat 26"

Vanaf 9 december 2004 ligt gedurende zes weken (tot en met 20 januari 2005) in het gemeentehuis locatie Genemuiden, Havenplein 1 voor een ieder ter inzage, het door de gemeenteraad van Zwartewaterland op 27 mei 2004 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 16 november 2004 goedgekeurde bestemmingsplan "De Schans, partiële herziening Kerkstraat 26.

Zij die tijdig hun bedenkingen hebben ingediend bij Gedeputeerde Staten van Overijssel, kunnen beroep instellen bij de afdeling Rechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019 2500 EA 's-Gravenhage. Dat geldt ook voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest. Tevens kunnen belanghebbenden bij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Goedgekeurd uitwerkingsplan "Barsbekerbinnenpolder, uitwerkingsplan 3^e fase"

Vanaf 9 december 2004 ligt gedurende zes weken (tot 20 januari 2005) in het gemeentehuis locatie Genemuiden, Havenplein 1 voor een ieder ter inzage het op 14 september 2004 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde en op 9 november 2004 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde uitwerkingsplan "Barsbekerbinnenpolder, uitwerkingsplan 3^e fase". Het uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 36 woningen, waarvoor in het bestemmingsplan een globale bestemming "woondoeleinden" is opgenomen.

Stadskoerier
8-12-2004

Staatscourant
8-12-2004

Goedgekeurd uitwerkingsplan 'Barsbekerbinnenpolder, uitwerkingsplan 3^e fase'

Burgemeester en wethouders maken bekend dat vanaf 9 december 2004 gedurende zes weken (tot 20 januari 2005) in het gemeentehuis (sector Grondgebied, locatie Genemuiden, Havenplein 1) voor een ieder ter inzage ligt het op 14 september 2004 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde en op 9 november 2004 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurde uitwerkingsplan 'Barsbekerbinnenpolder, uitwerkingsplan 3^e fase'.

Het uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 36 woningen, waarvoor in het bestemmingsplan een globale bestemming 'woondoeleinden' is opgenomen.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Overijssel bij de afdeling rechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Tevens kunnen belanghebbenden bij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen.


gemeente
Zwartewaterland

Goedgekeurd bestemmingsplan 'De Schans, partiële herziening Kerkstraat 26'

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland maken bekend dat vanaf 9 december 2004 gedurende zes weken (tot en met 20 januari 2005) op het gemeentehuis, sector Grondgebied (Havenplein 1 te Genemuiden) voor een ieder ter inzage ligt het door de gemeenteraad van Zwartewaterland op 27 mei 2004 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 16 november 2004 goedge-

Nr. 78-2000

De Raad van de gemeente Zwartsluis;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van Zwartsluis d.d. 21 november 2000;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B e s l u i t :

1. Het **Bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000** gewijzigd vast te stellen;
2. Met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - A. Artikel 1. Begripsbepalingen, onderdeel q. praktijkruimte: ook uitzonderingen opnemen:
“...te stellen gebied, met uitzondering van seksinrichtingen zoals, bijvoorbeeld, escortbureaus, thuisprostitutie e.d....”;
 - B. Artikel 1. Begripsbepalingen, aan de begripsbepalingen toevoegen de definitie van
“seksinrichting; de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotisch-pornografische aard plaats vinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al da niet in combinatie met elkaar”;
 - C. Artikel 3. Woonhuizen, lid A. Doeleindenomschrijving: na “... als praktijkruimte,...” toevoegen: **met uitzondering van seksinrichtingen en/of escortbureaus e.d.;**
 - D. toevoegen aan Artikel 12 Gebruiksbeplanning, na lid A: *B Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen voor seksinrichting*; de leden opnieuw vernummen.

Aldus besloten in de Raad van de gemeente Zwartsluis in de openbare vergadering van 27 november 2000.

de secretaris,



P.W. Berghuis

De raad voornoemd,

de voorzitter,



Drs. H. Smit

Nr. 5/78

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan
Barsbekerbinnenpolder 2000

Zwartsluis, 21 november 2000

Aan de raad,

Teneinde te komen tot een beter hanteerbaar geheel van bestemmingsplanvoorschriften en als uitkomst daarvan beperktere mogelijkheden voor de bebouwing van erven van woningen in het plangebied is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

In de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van een uitbreiding van het hoofdgebouw bij recht en van de mogelijkheid van het bouwen van bijgebouwen tot een maximum oppervlakte van 65 m² binnen een bebouwingspercentage van 40%.

Op een aangegeven strook grond van de erven langs het water mogen slechts kleine tuinhuisjes, e.d. worde gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat de zichtbare waterlijn 'vervuild' wordt door de bouw van bijgebouwen, zoals botenhuizen, etc.

Gedurende de termijn van terinzage legging, die op 20 november 2000 afliep zijn geen bedenkingen ingekomen, zodat nu tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Wij stellen u derhalve voor *het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000* vast te stellen overeenkomstig het bijbehorende concept-besluit.

Burgemeester en Wethouders van Zwartsluis,
de secretaris, de burgemeester,

P.W.Berghuis

drs.H.Smit

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen