

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

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.

3.

Planbeschrijving

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 stersteken. 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 hoofgebouw 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.

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 Gebruiksbeplating, 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 raad voornoemd,

de voorzitter

Drs. H. Smit

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-bouwen, 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 aan één 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 wordt; | |
| 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 m ² |
| b. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste bedragen | 65 m ² |
| 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

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.

burgemeester

Loco

secretaris

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Overijssel d.d. 9 november 2004
kenmerk RWB/2004/3645

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 bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven of te herleiden maten; 10 %
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 10 % wordt vergroot;
3. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

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 Binnenpolder. Ten zuiden van het plangebied stroomt het Zwarte Water met daartussen een waterkering en buitendijs 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 trace van de oorspronkelijke waterkering doorbroken.

Het trace 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 trace 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 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 "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.P. -0.70 meter in de zomer en N.A.P. -0.80 meter in de winter.

Het waterpeil 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. 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(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.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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