

MEMO Omgevingsplan Cornelisgracht

Aan: Griffie
Kopie aan: Melvin Smit
Van: Afdeling Ontwikkeling
Datum: 15 juni 2026
Project: Omgevingsplan Woon- recreatieschepen Cornelisgracht
Onderwerp: Beantwoording vragen

Toelichting:

A. Verjaring en eigendom

1. Het college stelt dat de bewoners "huurders" zijn en daarom geen beroep op verjaring toekomt (reactienota, paragraaf 5.7; beantwoording 9 juni). In de raadsvergadering van 16 december 2025 verklaarde wethouder Scheringa echter dat er geen sprake is van huur en dat er geen huurovereenkomst bestaat; ook het raadsvoorstel vermeldt dat huurovereenkomsten pas na inwerkingtreding van het plan worden gesloten, en het liggeld wordt geheven als belasting op grond van artikel 229 Gemeentewet. Op welke huurovereenkomst baseert het college dan het gestelde houderschap van de wal? Dit raakt de kern van de vraag van D66 om een steekhoudende onderbouwing, die ter vergadering niet is gegeven.

Antwoord

De VVD stelde aan de wethouder de vraag of er bij huurovereenkomsten sprake kan zijn van het verkrijgen van eigendom door verjaring. Deze vraag heeft de wethouder beantwoord. Op de vervolgoepmerking van D66 dat er momenteel geen sprake is van een huurovereenkomst, heeft de wethouder verwezen naar 5.7. *Punt G* van de nota beantwoording zienswijzen. Hierbij heeft de wethouder verwezen naar de precieze beantwoording van het verjaringsvraagstuk.

2. De wethouder verklaarde dat het voor het vaststellen van het omgevingsplan "niet van belang is wie de eigenaar is". Kan het college bevestigen dat eigendoms- en gebruiksverhoudingen dan ook nergens in dit plan als planologische motivering zijn gebruikt? Zo nee, hoe verhoudt zich dat tot de begrenzing tussen 32B en 32C, die blijkens de paragrafen 5.21 en 5.29 juist op het feitelijke gebruik door een buurperceel is gebaseerd?

Antwoord

In het Omgevingsrecht kijkt de gemeente in principe niet naar eigendom. Het gaat om: *wat mag er op een plek gebeuren* (bouwen, gebruiken), niet om: *van wie is de grond*. Daarnaast is het voor het (vaststellen van het) omgevingsplan niet van belang wie er eigenaar van de grond is. Ook als de grond door verjaring eigendom zou zijn geworden van de eigenaren van de schepen (hetgeen de gemeente nadrukkelijk betwist), kan de gemeente in het omgevingsplan regels stellen ten aanzien van het gebruik van de grond en de bouwmogelijkheden op de grond. De gemeente moet immers voor het hele grondgebied binnen de gemeentegrenzen een omgevingsplan opstellen, niet alleen maar voor de gronden die bij de gemeente in eigendom zijn.

B. De ligplaatsvergunning 2014, de verbeelding en de kwalificatie van de bestaande situatie

3. De ligplaatsvergunning van 31 maart 2014 (kenmerk WS8355CH32b) verklaart de fotobijlage uitdrukkelijk "onderdeel ligplaatsvergunning". Die gestempelde luchtfoto (behoort bij besluit van B&W van 8 september 2014, zelfde kenmerk) toont de woonboot met het bijbehorende gebruik van de wal, inclusief schuur. De aankondigingsbrief van 19 november 2012 rekent "eventuele bijbehorende bouwwerken op de wal" tot de gegevens van de vergunning, en artikel 24:5, vierde lid, onder d en e, van de Verordening fysieke leefomgeving 2023 bepaalt dat de ligplaatsvergunning "het gebruik van de ruimte rondom het woonschip" en "de toegestane voorzieningen op de wal" vermeldt. Op grond waarvan kan een verbeelding die deel uitmaakt van een onherroepelijke vergunning bij deze planvorming terzijde worden gelegd met de enkele stelling dat de vergunning "alleen over de ligplaats" gaat? Voor de goede orde: dit is geen herhaling van een reeds beantwoord punt. De vraag is eerder uitdrukkelijk voorgelegd, onder meer per e-mail van 12 januari 2026 aan de vakafdeling (met letterlijke aanhaling van "Zie foto bijlage (onderdeel ligplaatsvergunning)") en in de zienswijze; de reactienota noemt de fotobijlage, het Stroomlijnrapport en de brief van 19 november 2012 echter nergens. Ook het te verwachten antwoord dat voor het oprichten van bouwwerken destijds een afzonderlijke bouw- of omgevingsvergunning nodig was, beantwoordt de vraag niet: dat verklaart niet waarom het in de vergunning vastgelegde gebruik van de wal bij deze planvorming wordt gepasseerd.

Antwoord

Verwezen wordt naar 5.30 *Punt AD* van de nota van beantwoording zienswijzen. Een ligplaatsvergunning legaliseert geen bouwwerken maar gaat over de ligplaats zelf.

4. De wethouder stelde dat "uit de inventarisatie is gebleken dat er eigenlijk geen vergunde bouwwerken staan". Het B&W-besluit uit 1995 kondigt echter een inventarisatie aan van "legaal en illegaal geplaatste gebouwtjes", er ligt een vergunning uit 1966, en ambtelijk is erkend dat bij de gemeentelijke herindelingen archiefmateriaal over de ligplaatsen verloren is gegaan. Hoe verhoudt de absolute conclusie dat alles zonder vergunning is gebouwd zich tot dit erkende archiefverlies, en waarom wordt het bewijsrisico daarvan bij de bewoners gelegd?

Antwoord

Verwezen wordt naar 5.32 *Punt AF* van de nota van beantwoording zienswijzen. In het archief zijn geen bouwvergunningen aanwezig van de opgerichte bijgebouwen.

5. In de reactienota en bij de behandeling op 9 juni wordt de bestaande situatie telkens als "illegaal" aangeduid. In zijn brief van 29 juli 2025 (kenmerk Z2025-00005059) stelde het college over het bijgebouw op de wal bij Cornelisgracht 32b echter zelf schriftelijk vast: "Het bijgebouw zal onder dit overgangsrecht vallen, gedurende de overgangstermijn is er geen sprake van een overtreding." Bouwwerken en gebruik die onder overgangsrecht vallen, zijn rechtmatig aanwezig; dat is wezenlijk iets anders dan illegaal. Het geldende regime bevestigt dit beeld: de toelichting bij de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 vermeldt dat die verordening "een verlenging is van de vigerende planologisch-juridische situatie" en belanghebbenden "dezelfde rechten als de nu geldende bestemmingsplannen" geeft (paragraaf 10.2). In diezelfde beheersverordening herstelde de gemeente bij het fietspad Kalenberg-Ossenzijl bovendien een te ruim ingetekende verkeersbestemming over feitelijk als tuin gebruikte particuliere gronden, met de motivering "Dit komt niet overeen met de huidige situatie"; die gronden kregen alsnog de bestemmingen Tuin - 1 en Natuur (paragraaf 8.8). Aan de Cornelisgracht, waar de wal eveneens een verkeersbestemming draagt terwijl het gebruik als

tuin de gemeente uit haar eigen inventarisatie van 2012 bekend was, is een dergelijke correctie nooit doorgevoerd. Kan het college per bouwwerk aangeven op welk besluit of welke vaststelling de kwalificatie "illegaal" berust, en hoe deze kwalificatie zich verhoudt tot de eigen vaststelling van 29 juli 2025 dat van een overtreding geen sprake is?

Antwoord

Verwezen wordt naar 5.1 *Punt A* van de nota van beantwoording zienswijzen. Op het perceel zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan aan de voorzijde dus ook niet vergunningsvrij. Als er geen bouwvergunning/omgevingsvergunning in het archief aanwezig is, dan betreft het een illegaal bouwwerk.

C. Normen en gelijke behandeling

6. Waar komen de normen van 1,20 meter (erfafscheiding) en 25 vierkante meter (bijgebouwen) vandaan en aan welke referentiekaders zijn ze getoetst (vraag D66, onbeantwoord)? Het college koos De Werven zelf als referentielocatie (reactienota, paragrafen 5.3, 5.12 en 5.16), maar het daar geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen hanteert een wezenlijk andere systematiek: geen voorerf/achtererf-benadering, maar positief bestemde bouwmogelijkheden, met bijgebouwen tot 100% van het aanduidingsvlak en een goot- en bouwhoogte tot 3,50 meter (artikel 19.2.3), erfafscheidingen tot 2,00 meter (artikel 19.2.4) en eerbiediging van bestaande legale maten als maximum (artikelen 19.2.2 en 25.1.1). Aan de Cornelisgracht wordt hetzelfde vraagstuk omgekeerd opgelost: de strook wordt als voorerf aangewezen waardoor vergunningvrij bouwen is uitgesloten (artikel 7), met daarbovenop 25 vierkante meter, 3,00 meter, 1,20 meter en een uitsterfregeling. Welke ruimtelijke motivering rechtvaardigt twee tegengestelde oplossingen voor hetzelfde vraagstuk (artikel 3:46 Awb en het gelijkheidsbeginsel)? Daarbij is mede relevant dat ook het eigen Facetbeleid 2011 voor woonschepen de regel hanteerde dat bij overschrijding de bestaande maat geldt. (mede vraag Lijst van Andel over de 2,00 meter, onbeantwoord)

Antwoord

Verwezen wordt naar 5.3 *Punt C* van de nota van beantwoording.

Ten aanzien van de toegestane oppervlakte is aangesloten bij de Kanaalweg in Blokzijl en De Werven in Steenwijk waar voor het merendeel ongeveer 25m² mag worden gebouwd aan bijgebouwen. Net zoals bij Blokzijl liggen de schepen van onderhavig plan aan een openbare weg. Dat betekent dat waar de gebouwen liggen als voorzijde kan worden aangemerkt. Bij Blokzijl is gekozen van 1 meter erfafscheiding aan de voorzijde. Bij de Cornelisgracht en de Rietlanden bij wijze van geste 1,20 meter. Voor De Werven geldt dat deze zijn gelegen aan een uitweg dus dat betreft een andere situatie dan de Cornelisgracht en de Kanaalweg in Blokzijl.

7. Waarom is voor bestaande schuttingen in het geheel geen overgangsregeling getroffen (paragraaf 5.13), terwijl voor gebouwen wel overgangstermijnen gelden en een haag van 2 meter, die het zicht evenzeer beperkt, zonder enige regel is toegestaan? En hoe verhoudt het verkeersveiligheidsmotief achter deze keuze zich tot paragraaf 5.5, waarin verkeersveiligheid juist buiten de reikwijdte van dit plan wordt geplaatst zodra bewoners er een beroep op doen?

Antwoord

Voor een ieder geldt in Nederland dat een haag aan de voorzijde van zijn woning is toegestaan. Het algemene uitgangspunt ten aanzien van erfafscheidingen in Nederland geldt hier dus ook met dien verstande dat uit wijze van geste in dit geval 1,20 meter wordt toegestaan in plaats van 1 meter.

De gemeente heeft aangeboden op haar kosten de erfafscheiding te verwijderen en een haag te plaatsen. In die zin behoeven de eigenaren van de woon- recreatieschepen niet na inwerkingtreding van het omgevingsplan gelijk kosten te maken en is een overgangsregeling niet nodig.

8. Waarom wordt de bestaande, in 2012 door de gemeente zelf ingemeten situatie niet positief bestemd (vraag Lijst van Andel, onbeantwoord)? Volgens vaste rechtspraak wordt legaal bestaande bebouwing in beginsel als zodanig bestemd en is uitsterf-overgangsrecht alleen aanvaardbaar wanneer aannemelijk is dat het bouwwerk binnen de planperiode verdwijnt (ABRvS 30 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2313, r.o. 9.2). In dit plan wordt het gebruik juist permanent gelegaliseerd; waarop baseert de raad dan de verwachting dat de bouwwerken verdwijnen? De gemeente past dit uitgangspunt elders zelf toe: in de beheersverordening Buitengebied 2014 zijn twee bestaande zomerhuisjes aan het Molengat en de Bovenwiede te Giethoorn alsnog positief op de verbeelding aangeduid, met als motivering dat het om bestaande, legaal gebouwde zomerhuisjes gaat en dat er "geen redenen zijn deze rechten te laten vervallen", en is de bestemming van Voorst 6 en 8 te Vollenhove "aangepast aan de feitelijke situatie" (paragraaf 8.8 van de toelichting). Welke ruimtelijke reden rechtvaardigt de omgekeerde keuze voor de Cornelisgracht?

Antwoord

Er is hier geen sprake van legaal aanwezig bebouwing. Overgangsrecht is hier dus geen verplichting maar een geste naar de woon -recreatieschip eigenaren. Op 1 januari 2036 moet de algehele situatie aan de walkant in lijn met het omgevingsplan zijn gebracht.

9. De samenvatting van de omgevingsvisie van Steenwijkerland stelt: "Bij elke keuze die we maken vragen we ons af: past dit bij de Omgevingsvisie die we met elkaar hebben vastgesteld?". Diezelfde visie geeft "prioriteit aan leefbaarheid", zoekt nadrukkelijk balans tussen toerisme en de leefomgeving van inwoners, en belooft de eigen kracht en initiatieven van inwoners te "ondersteunen, stimuleren en faciliteren". Kan het college concreet aangeven waar dit plan aan de omgevingsvisie is getoetst (vraag D66, onbeantwoord)? En hoe verhoudt het zonder enige overgangsregeling wegnemen van bestaande privacyvoorzieningen van bewoners, wonend aan een intensief bevaren en bereden toeristische route, zich tot deze uitgangspunten? De leefbaarheid van de eigen inwoners is in de visie een zelfstandig te wegen belang; uit de stukken blijkt niet dat dit belang in de afweging is betrokken.

Antwoord

Op pagina 25 van de Toelichting wordt ingegaan op de omgevingsvisie. Het toestaan van 25m2 aan bijgebouwen wordt acceptabel geacht. Dit is ook in lijn met het gemiddeld aantal m2 aan bijgebouwen voor andere woonschepen binnen de gemeente. Daarbij zijn in het plan overgangsregelingen opgenomen. Voor de erfafscheiding is aangeboden deze te verwijderen en een haag te plaatsen op kosten van de gemeente.

D. Beschoeiing en uitvoerbaarheid

Algemeen antwoord, dit maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan.

10. Wat is de feitelijke staat van de walbeschoeiing (vraag BGL, onbeantwoord)? Is daarover een inspectierapport beschikbaar en kan dat aan de stukken worden toegevoegd? De wethouder gaf aan dat hiervoor in 2026 gelden waren gereserveerd; hoe verhoudt die planning zich tot de

einddatum 1 januari 2029, die in de nota van wijzigingen met noodzakelijk onderhoud is gemotiveerd?

Antwoord

Dit is bij elke woon-recreatieschip anders. In de uitvoering zal dit worden beoordeeld.

11. Meerdere bewoners hebben de beschoeiing destijds zelf aangelegd en betaald (vraag STEM en inspraak, onbeantwoord). Welke rechten en verantwoordelijkheden gelden voor hen en is het college bereid dit vóór de besluitvorming te verduidelijken?

Antwoord

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bouwen op of aan gronden in eigendom van de gemeente worden door natrekking eigendom van de gemeente.

12. De ter inzage gelegde ontwerptoelichting vermeldde dat het adviesdocument van het waterschap vóór de vaststelling verwerkt zou zijn. Er ligt nu uitsluitend een uitgangspuntennotitie (15 april 2026) die zichzelf uitdrukkelijk geen officieel wateradvies noemt en die bovendien met andere verhardings- en bergingscijfers rekent dan de gewijzigde toelichting. Komt het officiële wateradvies nog vóór 16 juni beschikbaar, en zo nee, hoe is de uitvoerbaarheid van het plan dan beoordeeld?

Antwoord

Het waterschap is akkoord gegaan met de inhoud van het plan. In de nota van wijzigingen staan aanvullingen die worden toegevoegd aan de Toelichting alsmede de bijlage die wordt toegevoegd aan het plan.

E. Inmeting en begrenzing

13. Paragraaf 5.11 stelt dat de bestaande situatie "zeer nauwkeurig" is ingemeten en dat bij controle "geen omissies" zijn geconstateerd. Op 4 juni is namens perceel 32B een gedocumenteerd correctieverzoek bij de vakafdeling ingediend over de ligging van de waterlijn/plangrens en over de begrenzing 32B/32C; daarop is nog geen reactie ontvangen. Kan dit verzoek vóór 16 juni worden beantwoord en kunnen de onderliggende meetgegevens (methode, datum, nauwkeurigheid) worden overgelegd? Het corrigeren van een onjuiste intekening is binnen de gemeente bovendien staande praktijk: in de beheersverordening Buitengebied 2014 is de verbeelding bij Veneweg 251b te Wanneperveen aangepast omdat de bestemming "niet goed ingetekend" was, waarna "het volledige woonschip is opgenomen" (paragraaf 8.8 van de toelichting).

Antwoord

Het bedrijf Geomaat heeft alles ingemeten met gebruik van GPS en satellietgegevens. Er is derhalve nauwkeurig ingemeten.

14. Wil het college bevestigen dat de intekening van bouwvlakken en onderlinge grenzen in dit plan geen oordeel inhoudt over eigendoms- of gebruiksrechten tussen percelen en de civielrechtelijke verhouding (waaronder de lopende verjaringskwestie) onverlet laat? Zo nee, op welke planologische grond is dan bij 32B/32C afgeweken van de standaardlijn uit de

beheersverordening, terwijl paragraaf 5.21 over afwijken van die lijn zelf opmerkt dat dit "leidt tot willekeur en rechtsongelijkheid" en paragraaf 5.11 burenafspraken bij een ander perceel juist "voor rekening en risico van partijen" laat?

Antwoord

Het omgevingsplan regelt wat er gebouwd mag worden en hoe het perceel gebruikt mag worden, niet wie het perceel mag gebruiken. Dat wordt geregeld in de huurovereenkomst.

F. Procedure en overig

15. Is de juridische houdbaarheid van dit plan extern getoetst (second opinion), zoals het CDA vroeg? Zo ja, door wie en kan die toets met de raad worden gedeeld? Zo nee, is het college bereid die alsnog te laten uitvoeren? De ter vergadering gegeven toelichting dat de opsteller jurist is, beantwoordt deze vraag niet: een opsteller die het eigen werk beoordeelt is geen onafhankelijke toets.

Antwoord

Het omgevingsplan is juridisch beoordeeld bij de totstandkoming. Daarbij is gebruikgemaakt van zowel interne juridische expertise als van externe juridische ondersteuning.

16. Op enkele schepen rust een recreatieve bestemming; de wethouder gaf aan daarin "niet helemaal inzicht" te hebben (vraag BGL). Kan vóór 16 juni worden verduidelijkt wat deze bestemming betekent voor de betrokken percelen en voor de werking van dit plan?

Antwoord

Op de site www.ruimtelijkeplannen.nl en www.regelsopdekaart.nl is deze informatie te vinden. De woon- recreatieschepen maken geen onderdeel uit van het plangebied.

17. BGL refereerde aan de toezegging van 18 december 2024 dat de verhoging van liggeld en huur kan ingaan in het jaar nadat het omgevingsplan is vastgesteld. Kan het college deze toezegging bevestigen en aangeven hoe die zich verhoudt tot de reeds per 1 januari 2026 doorgevoerde verhoging?

Antwoord

Dit maakt geen onderdeel uit van dit omgevingsplan.

Aanvullende vragen

1. Feitelijke onjuistheid in de inmeting van de bestaande situatie.

In de reactienota staat: "De bestaande situatie is zeer nauwkeurig ingemeten. Bij controle zijn geen omissies geconstateerd" (reactie op punt K, §5.11). Op mijn perceel is dat aantoonbaar onjuist: de tekening van de bestaande situatie (bijlage b_NL.IMRO.1708.GHNCornelisgrwsOP-ON01_rb1.pdf) wijkt op meerdere punten af van de werkelijke situatie. Ik heb dit reeds in mijn zienswijze gemeld. In de bijlagen treft u mijn visuele correcties op uw tekening en gedateerd fotomateriaal dat de feitelijke situatie onweerlegbaar aantoont.

Deze onjuistheid is niet vrijblijvend. De ingemeten situatie bepaalt mede waar mijn bebouwing ligt ten opzichte van het op 1 meter van de waterlijn gelegde bouwvlak, en daarmee welke bouwwerken volgens de planregels (artikel 13.1 onder b) reeds per 1 januari 2029 zouden moeten worden verwijderd. Een onjuiste onderlegger leidt zo tot onjuiste en voor mij ingrijpende gevolgen.

Verzoek: corrigeer de tekening van de bestaande situatie op de aangegeven punten vóór de vaststelling, dan wel leg de raad uitdrukkelijk voor dat de onderlegger op deze punten wordt betwist en aantoonbaar onjuist is.

Antwoord

De bestaande situatie is door het bedrijf Geomaat ingemeten met behulp van GPS- en satellietgegevens. Ter plaatse van Cornelisgracht 32B kon de walkant echter niet volledig worden ingemeten, vanwege de aanwezigheid van steigers. Hierdoor was de oorspronkelijke ligging van de walkant op deze locatie niet op alle punten goed zichtbaar.

Daarnaast heeft de eigenaar van het aangrenzende schip aangegeven dat ter plaatse zand is gestort en beschoeiing is aangebracht, hetgeen de zichtbaarheid van de oorspronkelijke beschoeiing verder beperkt.

Voor zover de oorspronkelijke beschoeiing niet (voldoende) zichtbaar was, is de lijn van de walkant op basis van de beschikbare gegevens en aansluitende delen doorgetrokken. Bij de uitvoering van de werkzaamheden, nadat de steiger is verwijderd, kan de exacte ligging van de oorspronkelijke beschoeiing alsnog worden vastgesteld en zal de nieuwe beschoeiing daarop worden afgestemd.

2. De ingetekende grens tussen de ligplaatsen 32B en 32C

In de reactienota houdt de gemeente op meerdere plaatsen vast aan de reguliere systematiek, namelijk de in de beheersverordening vastgelegde contouren, en wijst zij afwijkingen daarvan af. Bij punt K (§5.11) is de zijdelingse grens "conform hetgeen staat aangegeven in de Beheersverordening buitengebied 2014" en zijn afwijkende afspraken tussen burens "voor rekening en risico van partijen". Bij punt V (§5.22) wordt het bouwvlak niet verschoven, omdat de wal-bouwvlakken "dezelfde contouren volgen als de positie van de vlakken" voor de schepen, als "juridische voortzetting van wat al eerder is vastgelegd". En bij punt U (§5.21) wijst u het verzoek van 32C om onbebouwde grond toe te delen af, met de uitdrukkelijke motivering dat afwijken van de standaardlijn leidt tot "willekeur en rechtsongelijkheid".

Uiterekend bij de schuur tussen 32B en 32C (punten U en AC, §5.21 en §5.29) wijkt u wél bewust van die lijn af, ten gunste van 32C en ten nadele van mijn positie, terwijl mijn onherroepelijke ligplaatsvergunning uit 2014 (kenmerk WS8355CH32b) die strook aan mijn zijde betreft. Dat is innerlijk tegenstrijdig: dezelfde redenering die u elders gebruikt om niet af te wijken, pleit hier juist tegen de gemaakte uitzondering.

Antwoord

Verwezen wordt naar 5.29 *Punt AC* van de nota van beantwoording zienswijzen.