

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162 8330 AD STEENWIJK

Kopie aan:
College van Burgemeester en Wethouders

Betreft:
Zienswijze ontwerp-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF Giethoorn – woonschepen Cornelisgracht"

Kenmerk: NL.IMRO.1708.GHNCornelisgrwsOP-ON01



Geachte leden van de gemeenteraad van Steenwijkerland,

Hierdoor dien ik, [redacted] mede-eigenaar van de recreatie woonboot [redacted] aan [redacted] mijn bezwaar in tegen de inhoud en de gang van zaken rond het omgevingsplan "22AF Giethoorn – woonschepen Cornelisgracht".

Vanaf 2022 heeft er een jarenlange discussie plaats gevonden tussen de gemeente en vertegenwoordigers van de woonschipeigenaren. Hierbij heeft tot aan de laatste bijeenkomst afgelopen september 2025 het focus gelegen op de status "voortuin" van de ligplaatsen, de hoogte van de erfafscheiding naar de straat, de huurprijs, de noodzakelijke bebouwing, de bermbreedte van de weg en de verkeersveiligheid. Het nu op 24 december 2025 vrijgegeven omgevingsplan "22AF Giethoorn – woonschepen Cornelisgracht" blijkt plotseling een geheel andere planologische opzet te hebben en deze dient daarom met de woonschipeigenaren alsnog besproken te worden. Van behandeling in de raad kan in dit stadium geen sprake zijn.

Algemene opmerkingen

De regels die in het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF" beschreven worden zijn nooit besproken met de woonbooteigenaren en roepen vele vragen op. In de bijlage 1 bij deze zienswijze "RegelsWoonschepen- [redacted] Commentaar" zijn vele van deze vragen rood gemarkeerd.

Bij het TAM-omgevingsplan behoren metingen van de bouwwerken op de ligplaatsen die in november 2025 zijn uitgevoerd. Deze metingen roepen een groot aantal vragen op die eerst na behoren beantwoord dienen te worden.

Echter een punt springt hieruit sterk na voren. Bij decreet is het totaaloppervlak van de bouwwerken per woonschip op 25m² bepaald. Bovendien dienen deze bouwwerken binnen het zogenaamde bouwvlak te liggen. Dit bouwvlak is een nieuw begrip voor de woonschipeigenaren die met het TAM-omgevingsplan geïntroduceerd is. Helaas voor de meeste eigenaren blijken nu vele bouwwerken niet geheel binnen het nieuw geïntroduceerde bouwvlak te liggen. Gelukkig moeten bij overtreding van de 25m²-regel pas in 2036 de bouwwerken aanpast worden, maar de bouwvlakgrens- overtreders kunnen al eerder getroffen worden. 14 van de 17 eigenaren behoren tot deze ongelukkigen (Zie hiertoe ook bijlage 2 Overzicht-Bebouwing). M.a.w. een nieuwe ronde over "illegale" bouwwerken is door de gemeente voor niet later dan 2036 reeds ingepland.

Dit vooruitzicht roept bij mij de volgende gebeurtenissen in herinnering. De ligplaats vergunning zijn oorspronkelijk verleend door de toenmalige gemeente Giethoorn in de 60- en 70-er jaren van de 20^{ste} eeuw. Giethoorn hief liggeld en toeristenbelasting. De opvolger, gemeente Brederwiede, hield in 90-er plotseling op nota's te versturen en deze bedragen, ook na nadrukkelijk verzoek van de woonschipeigenaren, te innen. Dit is waarschijnlijk het startsignaal geweest voor de komende

ellende voor woonschipeigenaren. In die tijd was er ook steeds sprake van een woonschepenhaven in de polder als passend getto. In 2004 was er een woonschepennota van de gemeente Steenwijkerland waarin gesteld werd dat, niettegenstaande bestaande vergunningen, de schepen aan de Cornelisgracht slechts gedoogd waren en in strijd met Habitatrichtlijn daar lagen. In 2012 vond ook een inventarisatie van de woonschepen en van de bijbehorende bouwwerken plaats. Gelukkig heeft de gemeente intussen de bijbehorende papieren, die de legitimiteit van de bebouwing aantonen, toch nog teruggevonden zoals de woonschipeigenaren op de laatste zitting op 4-9-2025 mochten vernemen. Tot 2014 heeft deze uitputtende strijd onze gemoederen bezig gehouden, waarna de uitgifte van de hernieuwde vergunningen volgde.

Nog geen acht jaren later, in 2022, volgde de volgende periode van frustratie en opwinding waarvan het einde nog niet in zicht is. Tegelijkertijd beseft men dat in 2036 alweer een volgende ronde van dit theater zal beginnen en dat de bouwstenen hiervoor nu al worden klaargelegd. Hoe lang denkt de gemeente met dit spel nog door te gaan?

Gedetailleerde aanmerkingen

Zoals in bovenstaande inleiding is aangegeven, bevat "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF" twee onderdelen, te weten "De Regels" en "De Inventarisatie van grond- en watergebruik".

De Regels.

De financiële consequenties worden door de gemeente in het geheel niet aangesproken en zijn toch steeds thema van debat geweest tijdens de bijeenkomsten tussen eigenaren en de gemeente. Tijdens deze gesprekken nam de gemeente tot het laatst steeds het standpunt in dat met vierkante meterprijs gerekend gaat worden. Dit lijkt een redelijk uitgangspunt. Door haar voorgeschiedenis hebben de ligplaatsen aan de Zwaai kom een kleiner oppervlak en dienen ook minder af te dragen. Plotseling verandert de gemeente haar standpunt en verlangt ongemotiveerd van eenieder € 200,- in 2026 en € 350,- in 2027. Voor de eigenaren is het onduidelijk wat de verdere plannen van de gemeente zijn en waarom zij zo plotseling haar standpunt lijkt gewijzigd te hebben. Bij een regeling van de wederzijdse verplichtingen behoort ook een schriftelijke vastlegging van de financiële regels.

De regels bij de "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF" zijn voor de oningewijde zeer onoverzichtelijk en laten vele vragen open zoals het rood gemarkeerde commentaar in de aangehechte bijlage 1 "RegelsWoonschepen-Commentaar" aantoont. Hierna zal in de volgende opsomming verwezen worden. Het lijkt mij noodzakelijk dat de antwoorden op deze vragen schriftelijk worden vastgelegd desnoods als bindende bijlage bij het omgevingsplan. In dit commentaar zijn de volgende zwaartepunten te noemen:

Onduidelijke definities:

Dit maakt het voor de oningewijde wel zeer moeilijk de consequenties van de regels te doorzien. Hierbij zijn te noemen de definitie van:

- Gebouwen (zie pagina 2)
- Overkapping (zie pagina 2, 3, 5)
- Andere bouwwerken geen gebouwen zijnde (zie pagina 2)
- Hoofdtoegang (zie pagina 3)
- Bijbehorend bouwwerk (zie pagina 2)
- Bouwperceel (zie pagina 2, 3)
- Peil (zie pagina 3)
- Bouwvlak (zie pagina 4, 5)

- Watervoorziening (zie pagina 5)
- Begrenzing tuin.

Regels over gebiedstype's die in de regels wel en in de grafische voorstelling van de ligplaatsen niet voorkomen, zoals

- perceel (zie pagina 2, 3)
- erf (zie pagina 4, 5)
- bouwperceel (zie pagina 2)
- terrein (zie pagina 5)

Mij lijkt dat de betreffende voorschriften ofwel verwijderd dan wel aangepast moeten worden.

De overgangsregel begrenst tot 2036: (zie pagina 9)

Voor legaal bestaand gebruik kan geen overgangsregel met tijdslimiet worden toegepast. Bovendien is de overgangsregeling persoonsgebonden hetgeen waarschijnlijk ingrijpende financiële consequenties zal hebben. Daarom verzoek ik om objectgebonden overgangsrecht en in geval van calamiteiten herbouw toe te staan.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bouwwerken binnen het bouwvlak van 25 m².

Nergens is een onderbouwing gegeven voor deze 25 m², terwijl ernstige consequenties in het vooruitzicht worden gesteld voor al diegene die hieraan niet voldoen. (pagina's 5 en 9)

De maximale hoogte van de erfscheiding is op 1,20m gesteld.

De gemeente gebruikte als argument het vrije zicht op de Cornelisgracht, niettegenstaande het verlies aan privacy voor woonschipbewoners. Echter daar waar de gemeente alleen de controle over dit vrije zicht heeft heeft ze bomen geplant die elk zicht op de gracht belemmeren. Hier zijn te noemen de beplanting van het talud bij de brug over de Westerse Vaart, de bosstrook tussen Rietlanden 1a en 1b en de hooggaande beplanting tussen de loswal en Rietlanden 1. (pagina 6) Bovendien sommige van deze erfafscheidingen waren reeds tijdens de inventarisatie in 2012 aanwezig.

Inventarisatie van bouwwerken

In september 2025 hebben metingen plaats gevonden van de aanwezige bouwwerken op de ligplaatsen, welke zich bevinden binnen een zogenaamd plangebied. Op deze tekeningen zijn slechts drie type lijnen in de legenda verklaard te weten plangebied, tuin en bouwvlak, terwijl ook anderen lijnen zonder verklaring zijn ingetekend.

De tuin bij de woonschepen wordt begrensd enerzijds door de grachtoever en anderzijds door de rand van het asfalt van de weg. De weg wordt aan beide zijde begrensd door een berm met voor een erftoegangsweg een minimaal 1.5m brede opstakelvrije wegberm. Echter deze 1.5m is niet wettelijk bindend.

M.a.w. het is onjuist en misleidend om de tuin door te laten lopen tot aan de asfaltrand. De berm is openbare grond waar de booteigenaar met zijn vingers vanaf heeft te blijven. Beplanting van de berm door de woonschipeigenaren is in principe niet toegestaan. De luchtfoto's uit inventarisatie uit 2012 tonen aan dat haast alle zich hieraan keurig houden. Deze verwarring stichtende definitie van de tuin dient gecorrigeerd te worden. De tuingrens moet worden teruggetrokken tot de bermgrens. Dit kan in de toekomst ook financiële consequenties hebben als de gemeente weer terugvalt op een huurprijs per vierkante meter.

Hoe extreem de verlangde correctie kan uitvallen laat zich goed illustreren aan



Deze ligplaats bevindt zich bij de brug over de Westerse vaart en aan beide kanten van de weg is een ondersteunend talud aanwezig. In de onderstaande figuur valt de bovengrens van de tuin (paars) inderdaad samen met de rand van de weg. Het totale oppervlak bestreken door de ligplaats wordt omvat door de paarse lijn. Het bouwvlak binnen de geel-bruine lijnen is 288 m² groot. De voet van het talud is extra door de schrijver dezes met de rode stippellijn weergegeven. Het bouwvlak, m.a.w. het gebied waarin bouwwerken gerealiseerd mogen worden, neemt een groot deel van het talud in beslag. Het zal eenieder duidelijk zijn dat een bouwactiviteit in dit gedeelte van het bouwvlak niet door de overheid geapprecieerd zal worden. Ook egalisatie van het bouwvlak, hetgeen binnen de woonscheepsregels niet verboden is, kan niet op bijval van de gemeente rekenen.



Het oppervlak van het resterende deel van het bouwvlak buiten het talud is 183 m² groot i.p.v. 288 m² en behoort tot de drie kleinste bouwvlakken aan de Rietlanden. De tuin reduceert tot 55% van het in bovenstaande tekening aangegeven oppervlak.

Dit voorbeeld toont aan dat grafische voorstelling in het omgevingsplan ver weg staat van de reële situatie en zo niet geaccepteerd kan worden. Dit geldt overigens ook voor alle andere ligplaatsen aan de Rietlanden.

Navraag bij de gemeente over de betekenis van de zwarte lijnen binnen de tuinen parallel aan de weg leverde op, dat de lijn die aansluit bij de brugleuning in bovenstaand beeld geen betekenis heeft. Daarom kan deze lijn verwijderd worden om mogelijke verwarring te voorkomen, immers ze geeft niet de grens van de wegberm aan.

De beide andere zwarte lijnen vinden hun oorsprong in de BGT (Basis Registratie Grootchalige Topografie) en vormen een landelijk referentiekader.



De zuidgrens van het bouwvlak ligt 1m noordelijk van de grachtoever, c.q. zuidelijke tuingrens. Vele gebouwen en overkappingen steken daardoor uit buiten het bouwvlak en zijn daardoor strijdig met de voorgestelde regelgeving (zie bijlage 2). Hoe in dit geval gehandeld gaat worden is uit de regelgeving niet af te leiden (ook niet uit 13.1 ak). Navraag bij de gemeente maakte duidelijk dat de strook van 1 m breedte noodzakelijk is voor eventuele werkzaamheden aan een toekomstige beschoeiing. Als deze werkzaamheden op korte termijn hun beslag zouden krijgen, kunnen de eigenaren reeds spoedig verwachten met de consequenties geconfronteerd te worden. Het is de vraag of deze strook inderdaad noodzakelijk om de werkzaamheden aan de beschoeiing te kunnen uitvoeren. De gemeente dient dit te onderbouwen voordat de eigenaren eventueel tot afbraak van 14 gebouwen en/of overkappingen gedwongen worden.

Vragen betreffende [REDACTED]

Bij toeval is de impact van het integreren van de berm c.q. berm+talud in de tuin hier het grootst in vergelijking met de andere ligplaatsen. De noordgrens van de tuin en het bouwvlak dient verschoven te worden naar de onderkant van het talud. Het bouwvlak met de voorgestelde oost en westgrens is dan slechts 183 m².

Deze ligplaats heeft het geringste bebouwingsoppervlak van alle ligplaatsen (8.07 m²). Desondanks heeft de gemeente de westgrens dusdanig gekozen dat een klein gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak ligt. Waarom hebt U de oost en westgrens niet 80cm naar het westen verschoven zodat het gehele gebouw in het bouwvlak komt te liggen? Gaarne verneem ik een onderbouwing voor deze keuze.

In het omgevingsloket is momenteel het bovenstaand gebouw niet ingetekend. Dit gebouw staat daar vanaf 2000 en komt voor in de inventarisatie van 2012. Gaarne verneem ik waarom dit pand niet voorkomt en concludeer dat deze ommissie verhindert dat het omgevingsplan vastgesteld kan worden.

In het omgevingsloket is het botenhuis bij de [REDACTED] momenteel wel ingetekend. De twaalf andere botenhuisen langs de Cornelisgracht en de Gieterseweg zijn echter niet opgenomen. Kunt hiervoor een verklaring geven.

De maten van de bouwwerken zijn onjuist en zijn kleiner als aangegeven.

De plangrens is niet zichtbaar in b_NL.IMRO.1708.GHNCornelisgrwsOP-ON01_rb1.pdf.

Samenvatting

1) Het onderhavige omgevingsplan is onacceptabel omdat:

- Het behept is met een groot aantal onvolkomenheden.
- Veel onduidelijk is en ongedefinieerd.
- Het omgevingsplan niet besproken is met de belanghebbende.

2) Het onderhavige omgevingsplan is onacceptabel omdat

het de bouwstenen klaar legt voor de volgende ronde van ellende voor de woonschipeigenaren rond de bouwwerken op de wal. Definitieve oplossingen zijn gevraagd en men dient af te zien van het orkestreren van een afbraakronde in 2036 of reeds eerder van bouwwerken die niemand in de weg staan. Na meer dan 20 jaar onzekerheid sinds 2004, gecreëerd door de overheid, mogen burgers dit verlangen.

3) Het onderhavige omgevingsplan dient uit te gaan van de reëel bestaande situatie.

De grafische voorstelling van de ligplaatsen aan de Rietlanden is misleidend omdat de berm van de weg in de tuin is opgenomen. Deze berm mag niet door de woonschipeigenaren op grond van de dubbelbestemming 'weg' als tuin gebruikt worden. Daarom dient de noordelijke grens van de tuin aan de zuidgrens van de berm, c.q. talud, aan te sluiten.

4) De tijdsbegrenzing in overgangsregeling is een oorzaak van rechtsonzekerheid. Ze stoelt op de niet onderbouwde bovengrens van 25m² in artikel 8, en een willekeurige tijdslimiet. De overheid dient de gronden aan te geven waarom de bestaande bebouwing schadelijk is. Zich baseren op een door de overheid zelf geponereerd dogma kan geen uitgangspunt zijn.

Hetzelfde geldt voor de beperkingen die gelden voor de 1m-brede tuinstrook langs de wal.

5) Er dient een bindende bijlage bij het omgevingsplan te komen,

waarin de betrokken burgers inzichtelijk wordt gemaakt hoe het omgevingsplan geïnterpreteerd moet worden en een onderbouwing wordt gegeven van een aantal regels. Dit document moet een weerspiegeling worden van de vragen uit de zienswijzen en de nog komende discussie tussen gemeente en eigenaren.

PS Inmiddels heeft [REDACTED] zelf aangegeven dat de grens van de tuin op 1.30 van het asfalt moet liggen. We mogen ervan uitgaan dat dit alsnog gecorrigeerd wordt.

[REDACTED] met zijn talud vergt nog een grotere aanpassing.

Bijlage 1

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Cornelisgracht tussen Giethoorn en Dwarsgracht' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22AF) van het omgevingsplan van de gemeente Steenwijkerland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22AF van het omgevingsplan van de gemeente Steenwijkerland. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22AF.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22AF.' gelezen worden.

a. 1 Algemene bepalingen

b. Artikel 1 Toepassingsbereik

- c. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid;
- d. De regels in afdeling 22.2 en de regels in afdeling 22.3 van het omgevingsplan Steenwijkerland zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- e. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF Giethoorn – woonschepen Cornelisgracht, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.GHNCornelisgrwsOP-ON01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl

f. Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk. In aanvulling zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing.

g. Artikel 3 Aanvullende bepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen

3.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22AF Giethoorn – woonschepen
Cornelisgracht met identificatienummer

3.2 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de Gemeente Steenwijkerland;

3.3 Bijbehorend bouwwerk

- **Men heeft hier geen van de drie onderstaande begrippen precies gedefinieerd. Wat is een gebouw, wat is een overkapping en wat zijn andere bouwwerken? Zijn een tegelpad, een handleuning, een zitbank gemonteerd op tegels, een loodzware stationaire terrastafel, een waterput met deksel met of zonder scharnieren, speeltoestellen of een afgezaagde boom met tafelblad voorbeelden van bouwwerken andere bouwwerken zijnde?**
- **Wanneer is een bouwwerk een gebouw? Zijn een zandbak met deksel en een permanent geparkeerde woonwagen op wielen ook voorbeelden van gebouwen?**
- **Wanneer is een bouwwerk een overkapping. Is een dak op palen zonder wanden ook een overkapping? Als deze palen slechts 20cm hoog zijn, is dan ook sprake van een overkapping? Is een overspanning met zeil ook een dak?**

Gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken die functioneel verbonden zijn met het op het aangrenzende water gelegen woon/recreatieschip;

3.4 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

3.5 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- **Wat is het verschil tussen bouwperceel en bouwvlak en wat is het bouwperceel in geval van de ligplaats. Zie is niet aangegeven op de grafische voorstelling van de ligplaatsen?**

3.6 Bouwperceelgrens (Ook niet aangegeven op de grafische weergave van de ligplaatsen)

De grens van een bouwperceel;

3.7 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; **(Hier worden de overkappingen niet expliciet genoemd! Mogen deze dus niet gerealiseerd worden?)**

3.8 Overkapping

Een bijbehorend bouwwerk voorzien van maximaal een wand en een (overwegend) gesloten dak; **Wanneer is een bouwwerk bijbehorend? U bedoelt één wand? Is een overkapping niet een bouwwerk met een dak waarvan minstens één zijde overwegend open is?**

3.9 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; **Wat is een hoofdtoegang, het hekje aan de straat?**
- a. voor een bouwwerk op een perceel **(de ligplaats?, tuin? Perceel is niet gedefinieerd of grafisch weergegeven.)**, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de **gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld**;
Percelen zijn niet ingetekend in de grafische weergave van de ligplaatsen!
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil.

c. Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

(De bouwperceelgrens is niet vastgelegd!)

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

4.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel **(of bouwvlak?)** dat met **gebouwen en Overkappingen?** mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

4.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.4 de dakhelling (van een gebouw of overkapping?):

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

4.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

4.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.11 de ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten **en overstekende daken buiten beschouwing gelaten**, tot een maximum van 1,00 meter.

d. Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

e. Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en/of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.

f. Artikel 7 Aanwijzing voorerf bouwperceel (Wat is het voorerf in geval van de ligplaats? Voorerf en bouwperceel zijn niet aangegeven op de grafische voorstelling van de ligplaats en zijn dus ongedefinieerd.)

Het voorerf van het bouwperceel is gelegen zoals op de verbeelding van dit hoofdstuk is aangegeven.

g. 2 Functies en activiteiten

h. Artikel 8 Tuin

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'tuin'. **Behoord het bouwvlak tot de tuin? De tuingrens is niet gedefinieerd in de regels!**

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'tuin' heeft de volgende functies:

- i. Tuinen behorende bij de op het aangrenzende water gelegen woon/recreatieschip (Op de met de daarbij behorende:

- j. Erven; (Wat wordt bedoeld met erf? Het gedeelte van plangebied dat een bepaald woonschap behoort? Zijn erven aangegeven op de kaart?)
- k. Watervoorzieningen; (in de betekenis van put? Waarom worden gas-, elektriciteits- en telecommunicatievoorzieningen niet genoemd?)
- l. Ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken (artikel 22.29)

(Moet de burger dit begrijpen, uitleg is hier noodzakelijk!!!!!!)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Algemeen (De tuin omvat het gebied tussen wal en asfaltrand van de weg?)

Op de voor de functie 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Kennelijk maakt het bouwvlak deel uit van de tuin. Het bouwvlak is steeds binnen de de begrenzing van de tuin gesitueerd. Beperkt de tuin zich tot het oppervlak binnen de begrenzing van de tuin en de begrenzing van het bouwvlak?

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

Bedoeld men hier niet gebouwen en overkappingen i.p.v. bijbehorende bouwwerken. Deze laatste zijn in de regels niet gedefinieerd?

- m. Bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd mits:
 - a. per bouwvlak de totale oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt; **Onderbouwing van 25 wordt nergens gegeven!**
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:

- n. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,20 meter bedragen; **(Hoe te handelen als erfafscheidingen hoger dan deze 1,20m en bij de vorige inventarisatie in 2012 reeds aanwezig waren?)**
- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen. **(Een vlaggestok, een antenne, elektriciteitsmasten enz.?)**

o. Artikel 9 Natura 2000

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op gronden met de gebiedsaanwijzing 'Natura-2000.'

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Natura – 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Kan men redelijke wijze verwachten dat het plangebied archeologisch interessant is? De oever van Cornelisgracht is tot begin 20^{ste} eeuw steeds onbewoond gebleven en Dwarsgracht was met Giethoorn verbonden middels het Kerkepad. De weg langs de Cornelisgracht stamt uit de vijftiger jaren van de 20^{ste} eeuw en bij de aanleg is de hele oeverstrook op de schop gegaan. Voor die tijd werd in het kader van de inpoldering het hele gebied volledig omgeploegd.

p. Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op gronden met de gebiedsaanwijzing 'Waarde – Archeologie 2'.

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede aangewezen voor bescherming van de aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

10.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen op een locatie met de waarde Archeologie 2

10.3.1. Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Ter plaatse van gronden met de 'waarde – Archeologie 2' is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, indien;

- q. De oppervlakte groter is dan 250 m² en de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom;
- r. De oppervlakte groter is dan 2500 m² en de locatie is gelegen buiten de bebouwde kom.

10.3.2. Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- s. Een aanvullend en/of een definitief archeologisch rapport waarin, naar oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

10.3.3. Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het bouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien en voor zover uit het archeologisch rapport blijkt dat:

- t. De archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
- u. In voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:

- v. In voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel 50 cm beneden het maaiveld niet (meer) aanwezig zijn.

10.3.4. Aanvullende beoordelingsregel omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in 10.3.2. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de onderstaande voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- w. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- x. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- y. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1. Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 10.4.2., zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;

- z. Over een oppervlakte groter dan 250 m² binnen de bebouwde kom en voor zover het dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld;
- aa. Over een oppervlakte groter dan 2500 m² buiten de bebouwde kom en voor zover het dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld.

Voor zover het gaat over:

- ab. Het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- ac. Het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- ad. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2. Uitzondering vergunningplichtige gevallen

Het bepaalde in lid 10.4.1 is niet van toepassing bij werkzaamheden indien:

- ae. Door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende

mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;

af. Het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

ag. Werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

ah. De werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

10.4.3. Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

ai. Een aanvullend en/of een definitief archeologisch rapport waarin, naar oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

10.4.4. Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

aj. De archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;

ak. In voldoende mate is gebouwaangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:

al. In voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

10.4.5. Aanvullende beoordelingsregel omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien uit het in 10.3.2. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de onderstaande voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

am. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

an. De verplichting tot het doen van opgravingen;

ao. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

ap.3 Algemene regels

aq.Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ar.Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
as.Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

at.4 Overgangs- en slotregels

au.Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Indien een gebouw en/of overkapping binnen het bouwvlak zoals weergegeven op Bijlage 1 van de regels de in artikel 8.3.1. onder a toegestane oppervlakte **overschrijdt**, mag dit gebouw en/of overkapping tot 1 januari 2036 in stand worden gehouden.
(Als de gebouwen en overkappingen voor het in kracht treden van het huidige beheerplan niet strijdig waren met de regelgeving, ook in het kader van de inventarisatie van de bijbehorende bouwwerken uit 2012 en de woonschepenverordening 2009, kan er geen sprake zijn van een in de tijd begrensde overgangsregeling.)
- av.De in sub a genoemde uitzondering vervalt indien het bouwwerk is verwijderd, door een calamiteit wordt vernietigd, of zodra het gebruik door de huidige gebruiker eindigt – afhankelijk van wat zich het eerst voordoet.
- aw.Onder huidige gebruiker wordt verstaan: de persoon of personen die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit hoofdstuk als vergunninghouder(s) geregistreerd zijn voor de ligplaats van het betreffende woon- of recreatieschip, voor zover dat schip is gelegen in het aangrenzende water en functioneel verbonden is met het bouwwerk waarop deze regeling betrekking heeft.

(Wat als de van een in gemeenschap van goederen levende geregistreerde eigenaar overlijdt. Wordt nabestaande echtgenoot als een nieuwe enige eigenaar opgevat.)



	ZL-G-F	ZL-AF 1005/ ZL-AF 1983(Z)
--	--------	------------------------------

8330AD
08 – Feb

162
7085

Postbus 162 8330AD

Naam: STWK-K

Adres: Koematen 2, **8331TK** Steenwijk

Gemeenteraad Overname: 24-Jan

Postbus 162

8330AD Steenwijk

Ingekomen d.d.	↑↑↑
Steenwijkerland	
26 JAN 2026	
Dossiernummer:	

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €12,3
84 gr.

113719

D
PostNL
23-01-2026 16:21
NI

3SRPKS159117085

8330AD 162

