



corr. adres: Noorderweg 3
5866 PR Belt-Schutsloot
e-mail: info@dorpsbelangenbelt-schutsloot.nl

Ingekomen d.d.	Steenwijkerland
26 AUG 2016	
Zaaknummer:	
Reeks:	

Gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Belt-Schutsloot, 25 augustus 2016

Betreft: woningbouw
Bijlagen : 2

Geacht College,

Als stichting dorpsbelangen Belt Schutsloot vragen wij Uw aandacht voor de woningbehoefte van ons dorp.

De afgelopen 25 jaar heeft in Belt Schutsloot geen uitbreiding van de woningvoorraad plaats gevonden. Veel jongeren werken echter in en om Belt Schutsloot en willen daar ook graag eigen woningen. Er zijn ook ouderen, die willen doorstromen naar een woning, waar zorg op maat makkelijker kan worden geleverd.

Ook in Uw woonvisie 2007-2015 is een uitbreiding van ongeveer 3 woningen per jaar voor Belt Schutsloot voorzien. Het daadwerkelijk realiseren van een bouwlocatie in een dorp als het onze, gelegen in de ecologische hoofdstructuur, is echter moeilijk en vraagt een grondige afweging van verschillende belangen.

In 2008 heeft daartoe een onderzoek plaats gevonden(bijgevoegd). Twee locaties, dichtbij de voorzieningen van Belt Schutsloot, kwamen als meest geschikt naar voren. Bebouwing van het voetbalveld en bebouwing tussen de twee campings aan de noordkant van de Vaste Belterweg. Met name de laatste locatie, hoewel gelegen in de EHS, is vanuit stedenbouwkundige en financieel economische redenen te prefereren boven bebouwing van het voetbalveld. Immers, zowel de voetbalvereniging als U, als gemeente, hebben geen middelen om verplaatsing van het voetbalveld te realiseren.

Juist de ligging tussen de twee campings geeft een duidelijke begrenzing aan de locatie 'de zandbelt', waardoor het woningaantal niet meer zal zijn dan 25. De afstand tot het kragengebied is zodanig dat er verder geen natuurwaarden worden aangetast. De waterstructuur kan kwalitatief en kwantitatief aanzienlijk versterkt worden aan 3 zijden van het plangebied. Door te kiezen voor duurzame materialen en energiebewust bouwen met een beperkte infrastructuur, kan een energieneutrale locatie ontstaan die bijdraagt aan een duurzame, kwalitatief hoogwaardige uitbreiding van de kern. Een verkavelingssuggestie is bijgevoegd.

De noodzaak tot woningbouw is manifest, getuige ook de c.p.o. in oprichting.

Mede doordat het Provinciale natuurbeleid binnenkort zal worden vastgesteld vragen wij u medewerking om met spoed dmv een bestemmingsplanwijziging deze bouwlocatie mogelijk te maken!

Graag komen we met U in gesprek om een en ander nader toe te lichten,

Met vriendelijke groet,



Bert-Jan Netjes
Voorzitter St. Dorpsbelangen Belt-Schutsloot



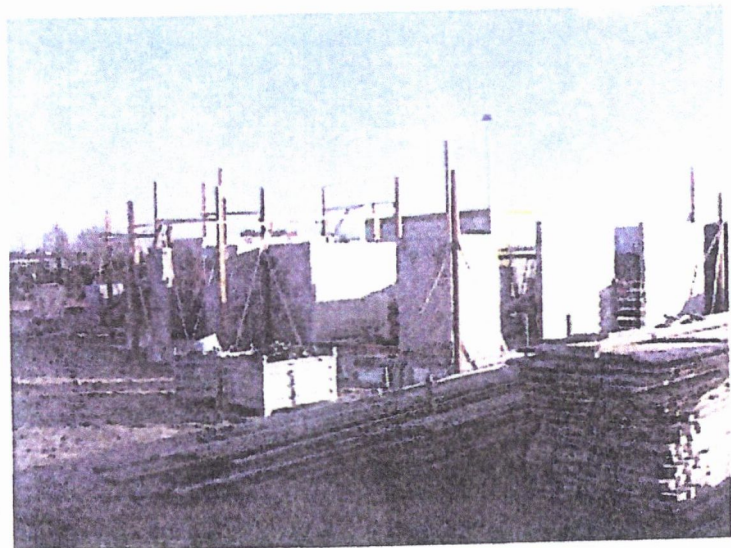
Jetty de Jonge
secr. St. Dorpsbelangen Belt-Schutsloot

Nb. een dezelfde brief is ook gestuurd aan het college van B & W Steenwijkerland



(Bron Henny Slokker)

Inventarisatie woningbouw Belt-Schutsloot en Kalenberg 2008



Inhoudsopgave

	Pag.
Inleiding	3
1. Belt-Schutsloot	4
1.1. Algemeen	4
1.2. Opties	5
1.3. Voorstel	10
2. Kalenberg	11
2.1. Algemeen	11
2.2. Opties	12
2.3. Voorstel	16
Bijlage	
Overzichtskaart Belt-Schutsloot	
Overzichtskaart Kalenberg	

Inleiding

Op 10 april 2007 heeft de raad een werkkrediet beschikbaar gesteld voor de bestuursopdracht 'woningbouw Belt-Schutsloot en Kalenberg'.

Inzet bestuursopdracht:

'in periode tot 2011 per dorp voorzien in circa 15 woningen voor jongeren en ouderen/ mensen met een lichte functiebeperking'.

In dit stuk zijn locaties geïnventariseerd die geschikt kunnen worden gemaakt voor realisatie van genoemd woonprogramma. De locaties zijn een uitwerking van het resultaat van gevoerd overleg met betrokken partijen als Plaatselijk Belang, Wetland Wonen Groep, makelaars en enkele particulieren.

In deze nota is per dorp een driedeling aangebracht. Het algemene deel is kort beschrijvend van aard, gevolgd door een optionele benadering van percelen. In het derde deel zijn voorstellen aangegeven die besluitvorming vereisen zodat ambtelijk de betreffende locaties verder kunnen worden uitgewerkt.

Eindconclusie is dat zowel voor Belt Schutsloot als voor Kalenberg mogelijkheden bestaan. In deze notitie zijn locaties aangegeven die middels overleg met derden uitgewerkt kunnen worden. Omdat sommige locaties gelegen zijn buiten de "rode contour" is principieel afstemmingsoverleg met de provincie een harde randvoorwaarde om te komen tot bebouwingsplannen.

Voor de concrete voorstellen wordt verwezen naar de bladzijden 10 en 16 van deze notitie.

Fase 3. Inventarisatie

1. Belt-Schutsloot

1.1. Algemeen

Ruimtelijk

Het dorp en directe omgeving is gelegen in het bestemmingsplan "Belt-Schutsloot" (goedgekeurd in 1980) met als hoofdregeling de gemengde woon-werkbestemmingen en daarnaast de agrarische bestemming met aanduidingen voor woningen en boerderijen. Ook is bestemmingstechnisch de (verblijfs)recreatieve functie vastgelegd.

Rond het dorp zijn het 'Buitengebied Noord-Oost', het 'Buitengebied Wanneperveen' en het 'Buitengebied Midden' van toepassing. Hoge natuurwaarden zijn bepalend in deze plannen. Ook in het nieuwe "Buitengebied 2008" zijn deze waarden verankerd. Indien dit plan in de ontwerpfase wordt gebracht, zijn deze bepalingen uitgangspunt.

Opvallend is verder de strakke wijze waarop de provinciale rode contour is aangebracht. Deze belangrijke Streekplanaanduiding bepaalt de zone waarbuiten geen stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De contour loopt over Belterweg, Arembergerweg, de zuidoostzijde van de Kleine Belterwijde, de noordzijde van het sportveld langs de woonwijk De Steenakkers.

Mogelijkheden:

- a. het nalopen van de 'oude' bestemmingen leidt tot opties voor bijvoorbeeld het plaatsen van kleine rietschuren;
- b. twee smalle percelen naast Noorderweg 55 die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwtitel hebben voor de bouw van één woning;
- c. er zit ruimte in de formulering van de agrarische bestemming van "Belt-Schutsloot";
- d. het gebied direct ten oosten van De Steenakkers valt binnen de rode contour maar betreft een nog onbebouwd gebied (zie hierna onder Optie 2).

Nota Wonen in de streek (1983)

In deze bijgevoegde nota is aan de hand van toetsingcriteria getracht voor met name Belt-Schutsloot een aantal locaties te vinden waarop streekbebouwing kon worden gerealiseerd. Deze criteria zijn:

1. de waarde van de open ruimte zelf (de potentiële bouwkaavel);
2. de waarde van de landschappelijke openheid (het zicht op het achterliggend landschap);
3. het karakter van de naastliggende bebouwing;
4. de waarde en kwaliteit van de eventuele beplanting op de kavelgrens;
5. het cultuurhistorisch beeld;
6. het 'ritme' van de streekbebouwing;
7. de verkeerssituatie ter plaatse.

Op basis van deze criteria zijn in de nota drie bouwlocaties ingetekend langs de Vaste Belterweg en vijf locaties die verspreid zijn gesitueerd.

Van de aangegeven bouwlocaties zijn de volgende locaties (nog) niet gerealiseerd:

- Vaste Belterweg 5A en 6A (beide campingterrein);
- Belterweg 14A en 22A (beide momenteel geschikt);
- Noorderweg 55A. Alleen deze locatie ligt binnen de rode contour.

Tevens is in de nota aangegeven waar juist niet moet worden gebouwd hetgeen voor deze inventarisatie eveneens van belang is. Opvallend is de aangegeven bouwbeperking (doorkijk) voor de percelen Belterweg 34A en Belterweg 72. Aangezien op de percelen inmiddels (grote) bijgebouwen zijn geplaatst, dienen deze locaties getoetst te worden of herinvulling kan leiden tot een beter bebouwingsbeeld.

Conclusie: vijf locaties zijn nog steeds potentieel beschikbaar waarbij de gemeente kan faciliteren. Twee andere locaties dienen opnieuw beoordeeld te worden als mogelijk potentieel gebied. Vanwege de ligging van de meeste locaties buiten de rode contour is overleg met provincie nodig.

Ontwikkelingen

In bijgevoegde advisering van Adecs Oost (juni 2005) wordt de totale lokale situatie belicht. Tevens wordt ingegaan op het betreffend Nationaal- en Provinciaal Ruimtelijk beleid. Trefwoorden zijn daarbij: woningbehoefte versus rode contour en omliggende ecologisch hoofdstructuur. Eindconclusie is dat er op onderdelen strijd bestaat tussen genoemd beleidslagen; concreet wordt voorgesteld om woningplannen uit te werken op een deel van het plaatselijke voetbalveld. In het daarop volgend overleg tussen gemeente en provincie (zie bijlage) is dit wederzijds onderschreven als zijnde een optie (zie hierna onder Optie 1).

Een andere ruimtelijke discussie heeft zich in 2006-2207 afgespeeld rond het perceel Belterweg 34a (firma Lok). Onlangs heeft de gemeenteraad planologische medewerking geweigerd om op dit perceel een tweede rietloods te realiseren.

Rode draad van deze discussie is dat dergelijke bedrijfsgebouwen geconcentreerd moeten worden ruim buiten de woonomgeving; dit om het dorps karakter te behouden.

Na de weigering om een dergelijke loods te toe te staan rijst de vraag of op een dergelijke locatie een woonplan kan worden ontwikkeld (zie hierna onder Optie 5).

Partners

Met enige regelmaat zijn samen met een vertegenwoordiger van Plaatselijk Belang locaties bezocht en getoetst op mogelijkheden voor ontwikkeling. Ook is overleg gevoerd met de heer Wittingen van Wetland Wonen Groep (WWG) hetgeen eveneens heeft geleid tot nadere uitwerking van locaties. Eind januari zijn schetsvoorstellen aangeleverd voor met name één locatie.

Conclusie: er zijn meerdere locaties geschikt voor ontwikkeling. Voor enkele locaties is locatiestudie opgestart om te komen tot een bebouwingsvoorstel.

1.2. Opties

1. sportveld Vaste Belterweg

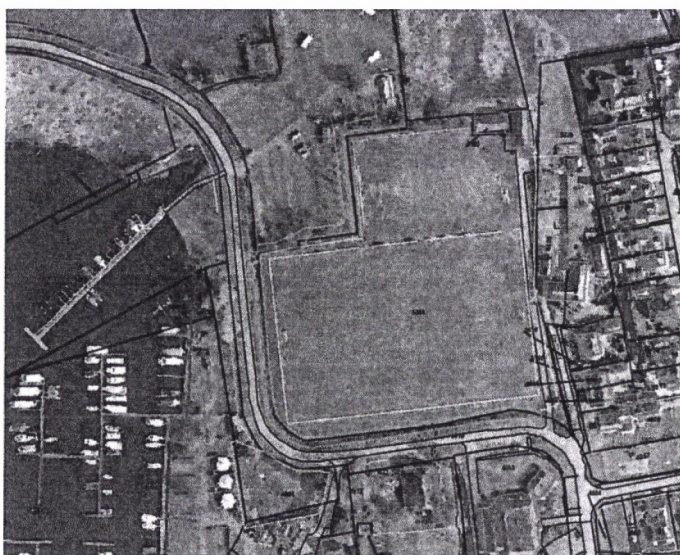
In bijgaande stukken is deze optie schetsmatig uitgewerkt waarbij het gestelde woonprogramma kan worden gehaald.

Voordelen: locatie valt binnen de rode contour zodat (onder voorwaarden) gebouwd kan worden; ruimtelijk- en milieutechnisch gezien is sprake van een goede locatie; de locatie is in eigendom van gemeente.

Nadelen: speelveld en trainingsveld wijzigen in een wetra-veld, opheffen of verplaatsen van het speelveldje voor kinderen, ecologisch onderzoek op deze locatie is een must.

Conclusie: grote haalbaarheidskans.

Advies: uitwerken in samenspraak met Plaatselijk Belang, SVBS '77, Wetland Wonen Groep en zonodig met Ned. Caravan Club (naastgelegen perceel).



2. locatie ten oosten van woonwijk De Steenakkers

Deze locatie is gelegen tussen de woonwijk en het natuurgebied. De gronden liggen tegen het natuurgebied aan en vormen een overgangsgebied. Beoordeeld dient te worden of deze locatie voor woningbouw geschikt kan worden gemaakt.

Voordelen: locatie valt binnen de rode contour zodat (onder voorwaarden) gebouwd kan worden; ruime locatie waarin gehele woonprogramma ruimschoots kan worden ingevuld; ruimtelijk gezien is sprake van een uitstekende ligging.

Nadelen: Gelet op de beperkte afstand tot het natuurgebied zal ecologisch onderzoek grote problemen opleveren; locatie is geen eigendom van gemeente.

Conclusie: beperkte haalbaarheidskansen.

Advies: uitwerken in samenspraak met provincie (eventueel "ruillocatie?").



3. Gereformeerd kerkgebouw Noorderweg 41 en 43

Bestemming: "Bijzondere bebouwing" (t.b.v. kerken, school en dorpshuis; eventueel dienstwoning waarbij de bebouwingsgrenzen strak gelegd zijn rond de bebouwing).

Omgeving: - op het perceel Noorderweg 45 rust een Ambachtelijke bestemming met aanduiding 'snackbar toegestaan';

- omgeving met hoge ecologische waarde (Habitat - Vogelrichtlijnproblematiek).

Initiatiefgedachte WWG: planwijziging ten behoeve van 3 of 4 woningen op bouwblok van nr. 43.

Reactie: ontwikkeling past in gemeentelijk beleid en is niet strijdig met aangrenzende 'snackbarcontour'. Is wel deels in strijd met het rode contourbeleid van de provincie.

Aandacht eveneens nodig voor ecologisch onderzoek.

Conclusie: haalbaarheidskansen afhankelijk van standpunt provincie (onderhandelingsruimte is gevonden in onbebouwde locatie die ligt binnen de rode contour; zie Optie 2).

Advies: uitwerken in overleg met provincie en Wetland Wonen Groep.



4. Perceel Vaste Belterweg 2 (zuidzijde van sportveld)

Bestemming: "Agrarisch productiegebied" aanduiding B (boerderij).

Totale ('verbaal' aangegeven) bouwvlak 0,5 ha. met voorwaarden t.b.v. agrarisch bedrijvigheid (binnenplanse vrijstelling tot vergroting mogelijk).

Omgeving: - op de belendende percelen bevinden zich een camping, een dorps huis, een kerk en een sportveld.

Ruimtelijke en milieutechnische afstandscriteria (50 m, 30 m, 30 m en ?m) zijn maatgevend voor ontwikkelkansen.

Initiatiefgedachte WWG: planwijziging voor appartementengebouw/Wozoco.

Reactie: ontwikkeling past in gemeentelijk beleid en bevindt zich binnen de

provinciale contour. Strijd met afstandscriteria onderzoeken op haalbaarheid. Is sprake van een karakteristieke groenstrook in het midden van het dorp.

Conclusie: grote haalbaarheidskansen (omdat sprake is van gemengd gebied is het redelijk om aan te nemen dat de genoemde richtafstanden met één afstandstap verlaagd mogen worden).

Advies: uitwerken in samenspraak met Plaatselijk Belang, camping, dorps huis en Wetland Wonen Groep.



5. Belterweg 34 A

Dit perceel heeft de bestemming "Agrarisch productiegebied". Een initiatief om een rietloods (firma Lok) te bouwen is onlangs in een bestemmingsplanprocedure door de gemeenteraad afgewezen waarbij thans de vraag opkomt of dit een toekomstige woonlocatie kan zijn.

Reactie: ontwikkeling past in gemeentelijk beleid maar locatie bevindt zich buiten de provinciale contour. Wel hebben de provinciale diensten in genoemde planprocedure aangegeven dat tegen de forse bebouwing middels een rietloods geen bezwaren bestaan.

Conclusie: haalbaarheidskansen afhankelijk van standpunt provincie (onderhandelingsruimte is gevonden in de onbebouwde locatie die ligt binnen de rode contour).

Advies: uitwerken na interne afstemming en pas daarna in overleg met provincie.



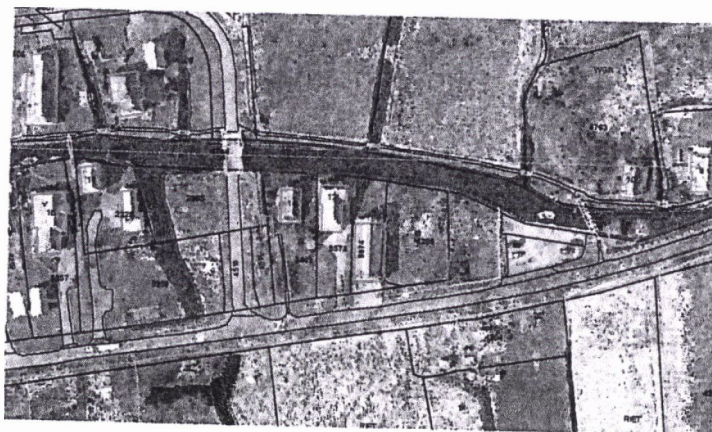
6. Incidentele mogelijke woningbouwlocaties

Individuele percelen:

Op deze percelen is eerder een woning aangevraagd dan wel waarop ruimte aanwezig is om een dergelijke bebouwing te plannen.

- a. (Heutink) tussen Belterweg 1 en 3; geen optie (inpassing lint op een verkeerde locatie).

- b. Belterweg 10. Kans: restauratie/herbouw woning (is klein juweeltje) en nieuwbouw op naastgelegen voormalige woonlocatie (gesloopt rond 1960). Perceel ligt buiten de rode contour.



- c. Belterweg 16 familie Jonkman (correspondentie geweest) reëel verzoek; is een geschikt perceel.

- d. Belterweg 72 familie Plat (reeds 2003 fiat gegeven onder voorwaarden); is een geschikt perceel.



Makelaar/ontwikkelaar (opties):

- e. Havezatheweg 12 (groot perceel met woonboerderij) qua ligging midden in natuurgebied geen c.q. weinig mogelijkheden.
- f. Belterweg 32 **recreatief?** Aanschrijven? Beperkte afstand met agrarisch bedrijf.

Suggesties:

- g. Belterweg 62 Tiemens. (62b bijgebouw bewoond?)
- h. Belterweg 64 Stam. Bedrijfsperceel overkant mogelijk interessant als ruilobject (natuurzone).
- i. Belterweg 94, 96, 98 (houten huisje 'De Jonge').

Andere suggesties:

- reguleren van recreatief gebruik van permanente woning.
Geen optie omdat in de 'Nota recreatief gebruik van reguliere woningen' d.d. 09-10-2007 is besloten hier geen prioriteit aan toe te kennen. Wel is er ruimte voor aanpak incidentele gevallen (pfo. 15-10-07);

- verplaatsen van beeldbepalende rietloodsen in naar nieuw te creëren bedrijfsterrein in dezelfde vorm als bij Kalenberg, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw. Gelet op de discussie rond Belterweg 34A (Lok) urgentie aan toe te kennen. In de bijlage is een partieel plan opgenomen waarbij een rietloods planologisch mogelijk is gemaakt voor het rietverwerkingsbedrijf Van de Belt/Brand aan de Belterweg. Deze locatie zou als vergelijking met het bedrijventerrein Kalenberg als uitgangspunt kunnen dienen voor nader onderzoek. Mee speelt in deze discussie dat in het (voor) ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2008" eveneens een bedrijfsterrein wordt vergroot (langs de Arembergergracht);
 - aankopen camping ten behoeve van woningbouw. In het verleden is dit onderzocht voor een grote camping en geconcludeerd dat dit erg kostbaar is. (Provinciale) subsidiemogelijkheden zijn niet in beeld gebracht. Beperkte verwachting van Provinciale bijdrage;
 - woningsplitsing.
 - M.i. verantwoord om dit te stimuleren (verlenging van huidige woningen?);
 - waterwonen.
- gelet op het gebied is dit onderwerp het onderzoeken waard. Momenteel is er een concreet verzoek ontvangen voor een ligplaats aan de noordzijde van de Kleine Belterwijde. Feit is evenwel dat alle mogelijkheden buiten de rode contour liggen. Voorstel is eerder om dit onderwerp integraal op te pakken voor de totale gemeente.

1.3. Voorstel (actielijst)

1. Positief insteken op bouwplannen zodat de planologische- en de bouwvergunnings-procedure (eventueel onder voorwaarden) indien gewenst per direct kan worden opgestart voor:
 - Belterweg 16 (Jonkman); → 22/24
 - Belterweg 72 (Plat);
 - Noorderweg 55A (twee eigenaren).
2. Uitwerken als toekomstige woonlocatie:
 - a. Sportveld Vaste Belterweg: afstemming met Plaatselijk Belang, SVBS '77, WWG en bureu.
 - b. Kerkgebouw Noorderweg 41 en 43: afstemmen met provincie en WWG.
 - c. Vaste Belterweg 2: afstemmen met WWG, Plaatselijk Belang en bureu.
 - d. Belterweg 34A (Lok): uitwerken echter na interne afstemming (inclusief de discussie van een geconcentreerd bedrijventerrein) en pas daarna met provincie.
3. Overleg met provincie:
 - a. Locatie aan oostzijde van woonwijk De Steenakkers: gezamenlijke toets met provincie over mogelijkheden van dit terrein.
 - b. Meerdere locaties gelegen buiten de rode contour als vermeld in deze notitie.
 - Belterweg 10
 - Belterweg 14A
 - Belterweg 22A
 - c. Subsidiemogelijkheden (voor optie 2a heeft gedeputeerde Rietkerk een beperkte principe bijdrage toegezegd).
4. Geen actie ondernemen voor:
 - a. Vaste Belterweg 5A en 6a vanwege het huidige gebruik als campingterrein niet als beschikbare kavel aan te merken.
 - b. Havezatheweg 12 niet als kavel aan te merken waar uitbreiding van woonbebouwing mogelijk is. Betreft groot perceel met woonboerderij die intern tot appartementengebouw verbouwd zou kunnen worden.
5. Onderzoek:
 - Belterweg 32 Recreatief? Aanschrijven? Beperkte afstand met aangrenzend agrarisch bedrijf.
 - Belterweg 62 (62b bijgebouw bewoond?)
 - Belterweg 64 Stam. Bedrijf overkant mogelijk interessant als ruilobject voor 'rode contour'.
 - Belterweg 94, 96, 98 (houten huisje 'De Jonge').

2. Kalenberg

2.1. Algemeen

Ruimtelijk

Het dorp is gelegen in het bestemmingsplan "Kalenberg" (goedgekeurd in 2000) met als hoofdregeling de gemengde woon-werkbestemmingen en de natuurbestemming met de daaraan ondergeschikte agrarische functie. Ook is bestemmingstechnisch de (verblijfs)recreatieve functie vastgelegd.

Rond het dorp zijn het "Buitengebied Kraggenlandschap" en de partiële herziening "Buitengebied Kraggenlandschap (rietopslagplaatsen)" van toepassing. Hoge natuurwaarden zijn bepalend in deze plannen met dien verstande dat de herziening voorziet in bebouwing ten behoeve van de rietcultuur. Ook in het nieuwe "Buitengebied 2008" zijn deze waarden verankerd. Indien dit plan in de ontwerpfase wordt gebracht, zijn deze bepalingen uitgangspunt. Het bestemmingsplan "Kalenberg" is middels een Beschrijving in Hoofdlijnen behoudend opgesteld en kent in de woonbestemming een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO voor incidentele kavelsplitsing. Mogelijkheden:

- a. het bestemmingsplan "Kraggenlandschap" kent de mogelijkheid om via een wijzigings-procedure ex artikel 11 WRO rietschuren toe te staan. Het genoemde herzieningsplan is hier op gebaseerd, alleen is dat plangebied te groot voor deze wijzigingsbevoegdheid. Deze systematiek is relevant voor de discussie die momenteel speelt in Belt-Schutsloot. Ook daar zouden de bestaande rietloodsen op vergelijkbare wijze naar een 'bedrijfsterrein' geplaatst kunnen worden. Voor uitbreidingsplannen in Kalenberg zou dit relevant kunnen zijn voor uitplaatsing van bedrijfsbestemmingen uit het lint.
- b. De in het genoemde herzieningsgebied geprojecteerde rietloodsen zijn (nog) niet 'scherp' uitgewerkt. Dit zou ruimte kunnen bieden voor bedrijfsverplaatsing vanuit het lint waardoor woningbouw een optie wordt.
- c. Uit vergelijking van de bestemmingsplannen "Kraggenlandschap" en "Kalenberg" blijkt dat een perceel achter het dorps huis de bestemming 'Eéngesinshuizen II' heeft op basis van het eerste plan. Omdat het bouwperceel (nr. 607) in dit plan groter is dan het bouwperceel in het later gedateerde plan "Kalenberg" (nr. 533), betekent dat dit overschrijdende perceelsdeel eveneens bouwrechten heeft. Anders gezegd: de bebouwing van het betreffende perceel kan theoretisch overal op dat perceel worden geprojecteerd, hetgeen belangrijk is voor de discussie "natuur - bebouwing" (zie voorstel 2a).
- d. Het bestemmingsplan "Kalenberg" biedt ruimte voor kavelsplitsing en verdichting van een enkele kavel (via artikel 11 WRO).
- e. Gelet op de besluitvorming van GS en Raad van State t.b.v. het bestemmingsplan "Kalenberg" bestaan er -onder voorwaarden- mogelijkheden voor bebouwingsmogelijkheden voor de kadastrale percelen 212 en 213 (naast Kalenberg Zuid 17).

Opvallend is verder de strakke wijze waarop de provinciale rode contour is aangebracht. Deze belangrijke Streekplanaanduiding bepaalt de zone waarbuiten geen stedelijke ontwikkeling mogelijk is.

De contour loopt over het plangebied van bestemmingsplan "Kalenberg" met uitzondering van de bestemmingen 'Rietopslag' en 'Parkeerterrein' (oostzijde). Het eveneens omliggende gebied ten noorden van het perceel Kalenberg Noord 1 betreft echter een nog niet bebouwd gebied. Wellicht zijn daar kansen als bouwlocatie c.q. ruilgebied.

Eerste indruk is verder dat destijds de rode contour ten onrechte is gelegd tussen het perceel Kalenbergerpad 13 en het dorps huis, waardoor deze bouwlocatie is afgesneden van het dorp.

Beschrijving in Hoofdpijnen (bestemmingsplan "Kalenberg")

Het (woon)beleid is gericht op conservering van de ruimtelijke structuur met de volgende kenmerken:

- de woningen zijn hoofdzakelijk gericht op en gesitueerd aan het water in een zeer open bebouwingstructuur dat wordt afgewisseld met open ruimten;
- bij verdwijning van de woonschepen is op de betreffende locatie realisering van één woning uitgangspunt (via artikel 11 WRO);
- bij bedrijfsbeëindiging wordt gestreefd naar een woonfunctie (via artikel 11 WRO);
- het gebruik van permanente woningen door recreanten wordt zoveel als mogelijk tegengegaan middels de "Verordening op het gebruik van woningen in IJsselham";
- Woonwijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO slechts toepasbaar mits:
 - a. voor bestaande bouwkavels (kavelsplitsing)
 - b. de invulling draagt bij aan versterking van bebouwingspatroon
 - c. realisering alleen aan de 'noord' zijde Kalenbergergracht (per as bereikbaar)
 - d. incidentele vrijstaande woningen (maximaal 5 woningen in het betreffende gebied met een bouwtempo van maximaal 1 per jaar)
 - e. bebouwing mag geen milieubeperkingen opleveren voor bedrijven en geen problemen veroorzaken naar belendende bebouwing
 - f. rekening dient te worden gehouden met de Notitie Buurtschappenbeleid IJsselham.

Aandachtspunten: geen planmatige uitbreiding van het dorp;
 buurschappenbeleid toepassen;
 terugdringen 2^e woning bezit.

Partners

Uit gesprekken met vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang blijkt dat nieuwe locaties moeizaam zijn te creëren; zeker als dit voor de sociale woningbouw is bestemd. Wel zijn gezamenlijk locaties bezocht en getoetst op mogelijkheden voor ontwikkeling. Ook bij dit onderwerp is overleg gevoerd met de heer Wittingen van Wetland Wonen Groep (WWG) om mee te denken over deze problematiek. Dit heeft (nog) niet geleid tot nadere uitwerking van locaties.

Conclusie: er zijn enkele locaties geschikt om te onderzoeken op hun ontwikkelingspotentie.

2.2. Opties

1. Het heroverwegen van de bestemmingen in het lint die afwijken van de woonbestemming. Het betreft de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Woonschepen", "Rietopslag", "Groenvoorzieningen" (niet genoemd is de bestemming "Landschappelijk waardevol gebied" omdat deze bestemming bewust gekozen karakteristieke doorkijkjes betreft).

Door bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsing te stimuleren, kan extra woonruimte gecreëerd worden. Artikel 23 (bestemmingsplan "Kalenberg") kent daarvoor een specifieke wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Deze procedure geldt met name voor de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden" en "Woonschepen".

2. De percelen achter het dorpshuis (Kalenbergerpad 15) bieden de mogelijkheid om de speelplaats naast het dorpshuis naar achteren te plaatsen. Door het naastgelegen perceel hierbij te betrekken (is gemeentelijk eigendom) kan ruimte voor woningbouw worden gemaakt. Aandachtspunt: locatie ligt buiten de rode contour!

3. Het perceel Kalenbergerpad 17 (voormalige school) is particulier eigendom en leent zich voor herontwikkeling (eventueel in samenhang met optie 2). Het zijperceel (nr. 616) kan geschikt worden gemaakt als bouwlocatie voor een ruime woning.



Paars betreft optie 2 en 3

Blauw/groen betreft optie 4

4. De bedrijfslocaties vanuit het bestemmingsplan "Buitengebied Kraggenlandschap (riet-opslagplaatsen)" hebben de bestemming 'Rietopslag' van het aangrenzende perceel (kad. nr. 117) overbodig gemaakt. Gelet op de ligging van dit perceel zou het logisch zijn om deze locatie toe te voegen aan het woongebied. Extra reden hiervoor is de beperkte natuurwaarde van dit perceel.

5. Mogelijkheden voor bedrijfsaanpassing, kavelsplitsing en verdichting dienen te worden onderzocht. Er bestaan in dat opzicht kansen ten aanzien van zes percelen. Op deze percelen kan door heroverweging van de functies en verdichting van de bebouwing ruimte worden gecreëerd voor woningbouw.

Gelet op het bestemmingsplan "Kalenberg" en de daarin toegekende karakteristieke waarde van het woongebied aan de overkant van de Kalenbergergracht, wordt voor bebouwingsverdichting in dat gebied geen perceel geschikt geacht.

6. Op (gemeentelijke) percelen gelegen tussen de woningen Berkenlaan 12 en 14 staan twee oude verwaarloosde schuurtjes. Door heroverweging ten aanzien van functie en perceel kan ruimte gecreëerd worden voor een dubbele woning. Aankoop van een beperkt deel van het achterliggend perceel is daarbij nodig.

7. Tegenover het gebied van optie 6 staan eveneens twee schuren. Eén ervan staat op het perceel nr. 545 (naast Berkenlaan 7). Door heroverweging van functie en perceel kan op deze locatie ruimte gecreëerd worden voor de bouw van een vrijstaande woning. Gronden zijn in eigendom van derden.



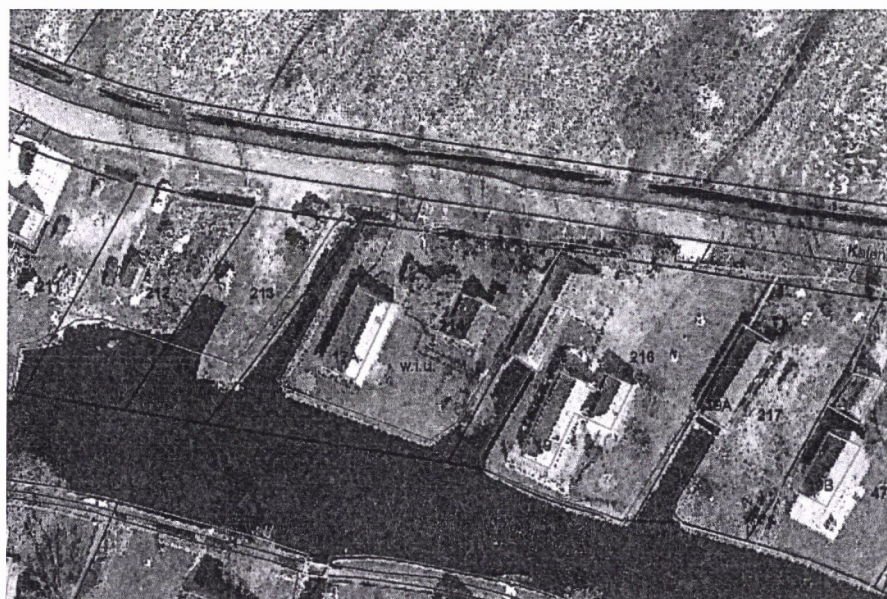
8. Het perceel ten noorden van het perceel Kalenberg Noord 1 betreft een onbebouwd gebied dat echter binnen de provinciale rode contour ligt. Uitgesproken dient te worden of en op welke wijze dit perceel voor ontwikkeling in aanmerking komt.



9. Het bedrijfsp perceel (5) ten noorden van het perceel Kalenberg Noord 24A kent een mogelijkheid voor de vestiging van een bedrijfswoning. Op het perceel is 'slechts' een bedrijfsloods aanwezig.

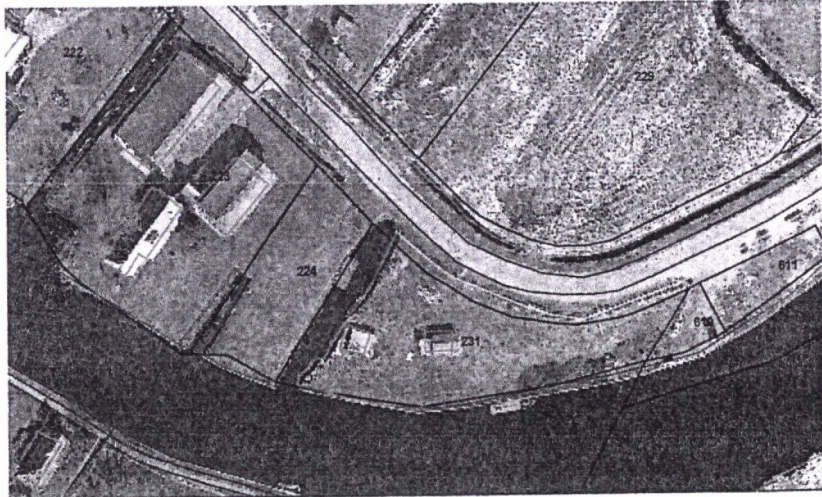


10. De percelen 212 en 213 (ten zuiden van Kalenberg Zuid 17) bieden de mogelijkheid om - onder voorwaarden - vrijstelling te verlenen voor één bedrijfswoning. Onderzoek is nodig om hierover een definitief standpunt in te nemen.



11. Het perceel Kalenberg Zuid 19A (kadastraal nr. 217; zie tekening optie 10) kent een woonbestemming, maar is volgens de plankkaart en kadaster niet ingevuld met woonbebouwing. Actie wenselijk om woningbouw te faciliteren.

12. Twee percelen (kad. nrs. 231 en 224) ten zuiden van Kalenberg Zuid 25 hebben beide als eerste percelen in het lint de bestemming 'Rietopslag'. Op het allereerste perceel staan drie sterk verouderde bouwsels waarvan de eigenaar een verzoek heeft ingediend tot sloop van de bouwsels en herbouw van in totaal één schuur. Op



basis van de bestemming is dit niet mogelijk; wel kent het overgangsrecht beperkte mogelijkheden tot herbouw.

Overleg kan worden gevoerd met Provincie en Staatsbosbeheer om te beoordelen of deze percelen bebouwingspotentie hebben.

Aandachtspunt: bewuste percelen liggen net buiten de rode contour.

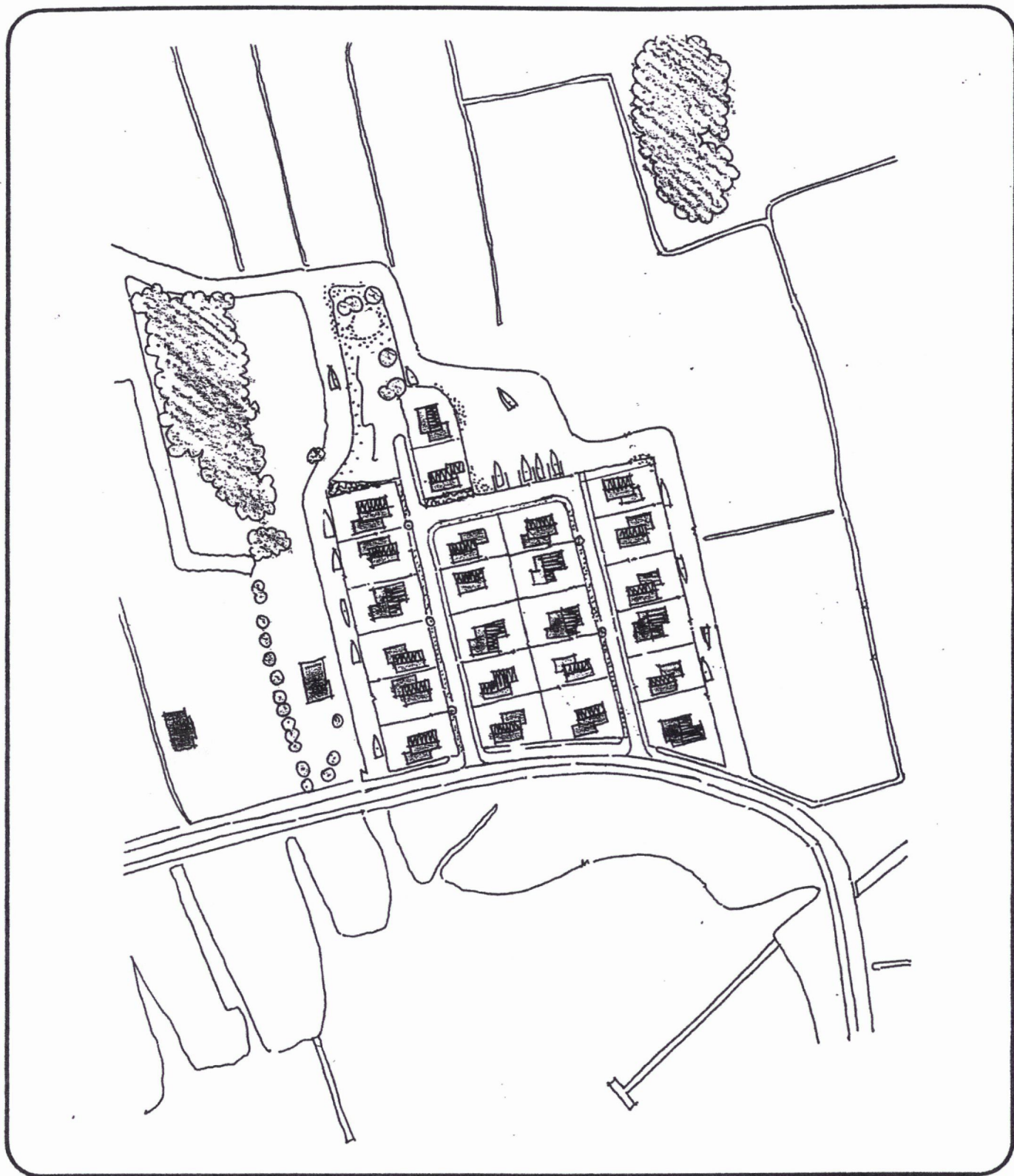
13. Onderzoek t.a.v. 2^e woning bezit.

Het reguleren van recreatief gebruik van permanente woningen is geen optie. Dit omdat in de 'Nota recreatief gebruik van reguliere woningen' d.d. 09-10-2007 is besloten hier geen prioriteit aan toe te kennen. Wel is er ruimte voor aanpak incidentele gevallen (pfo. 15-10-07).

Uitwerking via het overleg met Plaatselijk Belang is mogelijkheid om dit verder uit te werken.

2.3. Voorstel (actielijst)

1. Positief insteken op bouwplannen zodat de procedure bouwvergunning (eventueel onder voorwaarden) indien gewenst per direct kan worden opgestart voor:
 - Kalenberg Zuid 19A;
 - het bedrijfsperceel (5) ten noorden van het perceel Kalenberg Noord 24A (bedrijfswoning).
2. Onderzoeken op realisatiewaarde van woonruimte op de volgende percelen:
 - a. omgeving (noord)oostzijde van het dorpshuis Kalenbergerpad 15 (aankoop?);
 - b. de percelen met verwaarloosde schuren (gelegen tussen Berkenlaan 12/14);
 - c. in mindere mate geldt dit ook voor een perceel naast Berkenlaan 7;
 - d. de percelen 212 en 213 (ten zuiden van Kalenberg Zuid 17).
3. Mogelijkheden t.a.v. het stimuleren van bedrijfsplaatsing, kavelsplitsing en verdichting dienen te worden onderzocht. Er bestaan kansen ten aanzien van de volgende percelen:
 - a. Kalenberg Zuid 25 e.a. (bedrijfsbebouwing - rietopslagterrein);
 - b. naast Kalenberg Zuid 17 (bedrijfsbebouwing - optie 2d);
 - c. Kalenberg Zuid 7 (verdichting van een breed woonperceel);
 - d. Kalenberg Zuid 5A (verdichting van een breed bedrijfsperceel);
 - e. Kalenberg Noord 16 (verdichting van een breed woonperceel);
 - f. naast Kalenberg Noord 10 (verdichting van een breed bedrijfsperceel).
4. Overleg met provincie:
 - a. Locatie aan noordzijde van Kalenberg Noord 1: gezamenlijke toets met provincie over mogelijkheden van dit terrein;
 - b. Locaties gelegen buiten de rode contour:
 - perceel nrs. 224 en 231 hebben bestemming 'Rietopslag'. Op basis van overgangsrecht bestaan er mogelijk beperkte rechten tot herbouw van bouwsels. Toetsing wenselijk in samenhang met omgeving;
 - locaties gelegen ten noorden van de kernbebouwing van Kalenberg met bestemmingen t.b.v. de rietcultuur. Denkrichting: deze recente rietloodsen heffen het directe belang op van de bestemming 'Rietopslag'. Beperkte woningbouw is mogelijk indien dit is aangetoond in een eco-onderzoek;
 - c. Subsidiemogelijkheden. Aanbevolen wordt om overleg met provincie aan te gaan op basis van concrete uitwerkingen.
5. Onderzoek:
 - Onderzoek t.a.v. 2^e woning bezit. Uitwerking via het overleg met Plaatselijk Belang is mogelijkheid om dit verder uit te werken.



afbeelding 3

VERKLEINING SCHETSONTWERP



schaal 1 : 2 000