


**Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Steenwijk-Tuk**

Afdeling: REO

Auteur: 

Datum: 30 juli 2013

Versie: 2

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	4
2.	<i>Overzicht zienswijzen</i>	4
3.	<i>Ontvankelijkheid</i>	5
4.	<i>Beantwoording van de zienswijzen</i>	5
4.1.	Indiener 1	5
4.1.1.	bestemming detailhandel uitbreiden met beperkte horeca.....	5
4.1.2.	Conclusie.....	6
4.2.	Indiener 2	6
4.2.1.	Het bestemmingsplan is niet in te zien via ruimtelijke plannen	6
4.2.2.	Bestemming gedempte Turfhaven 42.....	7
4.2.3.	Dubbelbestemming Waarde Archeologie 1.....	7
4.2.4.	Conclusie.....	7
4.3.	Indiener 3	8
4.3.1.	Woonbestemming Gasthuislaan 20 en 22	8
4.3.2.	Conclusie.....	8
4.4.	Indiener 4	9
4.4.1.	Bezwaar tegen woonbestemming [REDACTED] Meesterstraat nummer 9	9
4.4.2.	Conclusie.....	10
4.5.	Indiener 5	10
4.5.1.	De rij woningen aan de Dopheide 64-70 staan niet goed op de verbeelding.....	10
4.5.2.	dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie-Dennenallee”	11
4.5.3.	Conclusie.....	11
4.6.	Indiener 6	11
4.6.1.	Bouwblok Kallenkoterallee 5.....	11
4.6.2.	Conclusie.....	11
4.7.	Indiener 7	12
4.7.1.	Bestemming pasmanmanege.....	12
4.7.2.	Conclusie.....	12
4.8.	Indieners 8 tot en met 18	12
4.8.1.	bezwaar tegen bestemming gedeelte schoolplein CSG Eekeringe	12
4.8.2.	Conclusie.....	13
4.9.	Indiener 19	13
4.9.1.	bestemming perceel Oostwijkstraat 100-104 is te beperkend.	13
4.9.2.	Conclusie.....	14
4.10.	Indiener 20	14
4.10.1.	Bezwaar tegen bestemming Perceel Woldmeentherand 1	14
4.10.2.	Conclusie.....	15
4.11.	Indiener 21	16
4.11.1.	beperking te bouwen oppervlakte bijgebouwen	16
4.11.2.	Goothoogte van de woning stemt niet overeen met werkelijke situatie	16
4.11.3.	Bijgebouwen moeten met een plat dak afgedekt worden	17
4.11.4.	bezwaar tegen bestemming tuin op gedeelte achtertuin.....	17
4.11.5.	Ontbreken aanduiding steiger	18
4.11.6.	Conclusie.....	18
4.12.	Indiener 22	19
4.12.1.	Ten onrechte geen bouwvlak perceel F 143.....	19

4.12.2.	Conclusie.....	19
4.13.	Indiener 23.....	19
4.13.1.	Er wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor woningbouw.....	19
4.13.2.	nieuwe bedrijfsbestemming komt niet overeen met huidige bestemming.....	20
4.13.3.	Conclusie.....	22
4.14.	Indiener 24.....	22
4.14.1.	bestemming Tromp Meesterstraat 9.....	22
4.14.2.	Conclusie.....	22

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft vanaf 20 februari 2013 tot en met 2 april 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het plan vanwege technische omstandigheden niet goed was in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan opnieuw gepubliceerd en heeft het vanaf 22 mei 2013 tot en met 2 juli opnieuw 6 weken ter inzage gelegen. Alle indieners van een zienswijze naar aanleiding van de eerste terinzagelegging hebben daarvan bericht gehad. Een drietal indieners hebben hun zienswijze nader toegelicht dan wel vervangen door een nieuwe. In deze notitie behandelen wij alle zienswijzen die zijn binnengekomen naar aanleiding van de eerste en de tweede terinzagelegging, tenzij indiener nadrukkelijk heeft aangegeven dat hun eerst ingediende is komen te vervallen. Dit is alleen het geval bij de zienswijze die is ingediend door Roosdom Thijhuis en Woonconcept.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 24 zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk-Tuk zijn de volgende 24 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.	[REDACTED]	[REDACTED]
2.	[REDACTED]	[REDACTED]
3.	[REDACTED]	[REDACTED]
4.	[REDACTED]	[REDACTED]
5.	[REDACTED]	[REDACTED]
6.	[REDACTED]	[REDACTED]
7.	[REDACTED]	[REDACTED]
8.	[REDACTED]	[REDACTED]

9.				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. *bestemming detailhandel uitbreiden met beperkte horeca*

Indiener wil graag dat het perceel Oosterstraat 58 naast de bestemming detailhandel ook een zodanige aanduiding krijgt dat beperkte horeca is toegestaan. De achtergrond van deze zienswijze is duidelijk omdat in het pand op dit moment een snackbar/cafetaria is gevestigd. Indiener is eigenaar van dat perceel

Reactie:

De bestemming centrum 1 zoals die in het nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel en een groot gedeelte van de Oosterstraat is opgenomen staat naast detailhandel ook horeca van categorie 1 toe. Een cafetaria/snackbar kan echter niet worden aangemerkt als passend binnen horeca van categorie 1 maar moet worden gezien als horeca van categorie 2. Om dit mogelijk te kunnen maken zou er een specifieke aanduiding "horeca tot en met categorie 2" moeten worden opgenomen op de verbeelding. Er is in het geval van het pand Oosterstraat 58 specifiek voor



gekozen om dat *niet* te doen. Reden daarvoor is dat het pand in het huidige bestemmingsplan de bestemming detailhandel heeft en dat de snackbar illegaal is gevestigd.

Het is vanuit de geldende detailhandelbestemming wel toegestaan om etenswaren te verkopen mits die niet ter plaatse worden genuttigd. Het laatste gebeurt op dit moment op het perceel Oosterstraat 58 wel.

Een snackbar, zoals nu wordt geëxploiteerd, is qua openingstijden en ruimtelijke uitstraling nogal afwijkend van een winkel. Bovendien betreft het hier het kernwinkelgebied en daar is de vestiging van een nieuw horecabedrijf niet zondermeer gewenst. Indien nu wel "horeca 2" zou worden toegestaan zou er bovendien een nieuwe ontwikkeling worden toegestaan en dat is in strijd met de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan dat beoogt de bestaande (legale) situatie vast te leggen.

Daar komt in dit geval nog bij dat dit horecabedrijf grenst aan een (winkel)passage die open moet blijven voor het winkelend publiek. Toekenning van een horecabestemming, zoals indiener 1 vraagt, zou er toe leiden dat de winkelpassage bij het gebruik voor horecadoeleinden kan worden betrokken. Dat kan de doorgang van deze passage bemoeilijken of belemmeren. Dat is niet wenselijk, onder meer omdat de passage zorgt voor routing binnen het centrum tussen de winkelgebieden en de parkeervoorziening.

Er is dus geen reden om het huidige illegale gebruik ten behoeve van horeca-activiteiten in dit plan te legaliseren.

4.1.2. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld de zienswijze niet te honoreren en de bestemming Centrum 1 aan het perceel Oosterstraat 58 toe te kennen en *niet* de aanduiding "horeca tot en met categorie 2 toegestaan" op te nemen

4.2. Indiener 2

Indiener 2 heeft zijn zienswijze naar aanleiding van de 2^e terinzagelegging aangevuld. Hieronder zal per punt de zienswijze worden behandeld.

4.2.1. Het bestemmingsplan is niet in te zien via ruimtelijke plannen

Reactie:

Dit is een terechte opmerking als is er voor wat betreft de wettelijke verplichtingen wel onderscheid te maken tussen het door de gemeente aanleveren van de digitale bestanden bij de landelijke voorzieningen (ruimtelijkeplannen.nl) en het daadwerkelijk zichtbaar zijn van de plannen op genoemde website. In dit geval heeft de gemeente gevalideerde plannen aangeleverd bij de landelijke voorziening maar zijn ze door een technische fout niet zichtbaar geweest. Ongeacht de vraag wie daarvoor verantwoordelijk was leverde dit voor burgers zoveel onduidelijkheid op dat besloten is om de publicatie opnieuw te doen. Bij de tweede terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan wel raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is voor wat betreft dit punt dus tegemoet gekomen aan de zienswijze van indiener.

4.2.2. Bestemming gedempte Turfhaven 42

In het ontwerp-bestemmingsplan Steenwijk-Tuk heeft het perceel de bestemming wonen-garage met de aanduiding verenigingsleven terwijl het perceel in het nog geldende bestemmingsplan Steenwijkerdiep een woonbestemming heeft. Met deze wijziging kan de vogelkring niet instemmen omdat hierdoor de bouw van een woning onmogelijk wordt en dat betekent ook een aanzienlijke waardevermindering omdat de grondprijs van grond voor garageboxen veel lager is dan voor grond met de bestemming woonhuizen. Verder ontbreekt een omschrijving "verenigingsleven", dus is het niet duidelijk wat daaronder moet worden verstaan. Ook kloppen de bebouwingsbepalingen niet met de maten en situering van het huidige pand.

Reactie

De wijziging van de betreffende perceel grond en overigens ook de omliggende gronden vloeit voort uit een raadsbesluit van 2 december 2008. In dat besluit neemt de gemeenteraad kennis Van het besluit van het college van burgemeester en wethouders om deelplan 4 van het Steenwijkerdiep niet uit te voeren. Tevens draagt ze het college op om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Dit laatste is niet gebeurd en met dit actualiseringsplan wordt dat alsnog gedaan.

Voor wat betreft de aanduiding "verenigingsleven" en de beperktere bouwmogelijkheden die voortvloeien uit de bouwbeperkingen behorende bij de bestemming "wonen-garageboxen kan worden ingestemd met de zienswijze van indiener. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding daarvan worden gewijzigd in die zin dat er een definitie van het begrip "verenigingsleven" wordt opgenomen en dat de huidige maten van het gebouw van indiener worden vastgelegd.

Het begrip "verenigingsleven" zal als volgt worden gedefinieerd: *totaal van activiteiten van een organisatie die leden kent, bepaalde doelen nastreeft en een gemeenschapsvormende functie, een culturele functie, een maatschappelijke activeringsfunctie en/of een educatieve functie heeft.*

4.2.3. Dubbelbestemming Waarde Archeologie 1

Het derde punt dat indiener aanhaalt is dat de dubbelbestemming waarde Archeologie 1 een extra beperking c.q. belemmering op de gronden legt. Naar zijn mening is de opgelegde dubbelbestemming niet juist geformuleerd in de regels omdat op gronden met hoge archeologische verwachtingen meer gebouwd mag worden dan op gronden met minder hoge verwachtingen

Reactie

Indiener heeft inderdaad gelijk als hij stelt dat de regels niet goed zijn geformuleerd. Deze zijn daarom bij de tweede terinzagelegging reeds aangepast in die zin dat in de historische kern (terrein van archeologische waarde, aangeduid met Waarde- Archeologie 1) een ondergrens van 100 m2 gaat gelden bij de verplichting tot het doen van onderzoek. In de buitenwijken (bij een hoge verwachting aangeduid met Waarde-Archeologie 2), wordt een ondergrens van 250 m2 opgenomen.

4.2.4. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het perceel Gedempte Turfhaven 42 (maatvoering) en regels van het

bestemmingsplan voor wat betreft het opnemen van een definitie voor het begrip verenigingsleven. De wijzigingen met betrekking tot de Waarde-Archeologie zijn al doorgevoerd.

4.3. Indiener 3

4.3.1. Woonbestemming Gasthuislaan 20 en 22

Door indiener is aangegeven dat de moskee zal worden verplaatst naar het gebouw aan de Verlaatseweg 1 waar voorheen de Voetelingschool was gevestigd. Door deze verhuizing komen de panden waar de moskee nu nog is gevestigd aan de Gasthuislaan 20 en 22 leeg te staan. Het verzoek is om deze panden (weer) een woonbestemming te geven. Indiener geeft aan dat dit eerder al is toegezegd en beide panden kunnen met relatief kleine aanpassingen weer geschikt worden gemaakt voor een woonbestemming.

Reactie

In het ontwerp-bestemmingsplan Steenwijk-Tuk heeft het perceel de bestemming "Gemengd 1". Ingevolge die bestemming is het volgende gebruik toegestaan (letterlijke tekst)

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Culturele voorzieningen;
- (zakelijke) dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten';
- wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- detailhandel en de montage van ter plaatse verkochte artikelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- horeca tot en met categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 5';
- beurzen, exposities, manifestaties, (sport)evenementen, sportwedstrijden, voorstellingen en/of daarmee gelijk te stellen activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stadshal';
- sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- het stallen, verkopen en/of verhuren van fietsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenstalling';

Uit de opsomming blijkt dat wonen is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangegeven dat wonen ter plaatse is uitgesloten. Beide percelen, Gasthuislaan 20 en 22 hebben die aanduiding niet en dat betekent dat de functie wonen is toegestaan.

Omdat in de bouwregels is aangegeven dat per bouwvlak het aantal woningen niet meer en niet minder mag bedragen dan het totaal aantal bestaande legale woningen is het goed om op de verbeelding aan te geven dat in dit bouwvlak 2 woningen zijn toegestaan

4.3.2. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zal op de verbeelding voor de percelen Gasthuislaan 20 en 22 worden aangegeven dat binnen het bouwvlak voor beide percelen 2 woningen zijn toegestaan.

4.4. Indiener 4

4.4.1. Bezwaar tegen woonbestemming [REDACTED] Meesterstraat nummer 9

Indieners maken bezwaar tegen het voornemen om het pand Tromp Meestersstraat 9 een woonbestemming te geven. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “doeleinden van handel en bedrijf, kantoren en banken”. In de zienswijze wordt (waarschijnlijk abusievelijk) gesproken over de huidige bestemming bijzondere gebouwen, maar die bestemming geldt voor Tromp Meestersstraat nummer 11. Ingevolge de bestemming doeleinden van handel en bedrijf dat voor het pand Tromp Meesterstraat 9 geldt is wonen niet toegestaan. Door dat nu wel te gaan toe staan wordt het pand Tromp Meestersstraat 9 volgens artikel 1.1. van het Activiteitenbesluit een gevoelig gebouw en dat heeft consequenties voor de geluidsvoorschriften en daarmee ook voor de bedrijfsvoering van De Meenthe.

Reactie

Het pand heeft in het ontwerp-bestemmingsplan Steenwijk-Tuk een woonbestemming gekregen omdat het pand in ieder geval als sinds 2000 niet meer in gebruik is als kantoor maar als woning. Omdat het in dit geval om een actualisatieplan gaat dat een consoliderend karakter heeft zal zoveel mogelijk de feitelijke situatie worden vastgelegd tenzij die feitelijke situatie evenredige belemmeringen oplevert voor aangrenzende percelen en/of belanghebbenden. In dit geval vreest RABO theater De Meenthe dat zij door het toekennen van een woonbestemming worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Naar aanleiding daarvan is aan Caubergh-Huygen opdracht gegeven om te onderzoeken of dat inderdaad het geval is. Op 7 juni 2013 is er advies uitgebracht. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn. Volledigheidshalve wordt de tekst van het advies hier integraal opgenomen.

1 Inleiding

Gebleken is dat het pand aan de [REDACTED] Meesterstraat 9 bewoond wordt in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland is voornemens om de bewoning te legaliseren middels een wijziging van het bestemmingsplan. De vraag of en, zo ja, in welke mate de wijziging een belemmering zal vormen voor De Meenthe. Deze notitie gaat hierop in.

2 Effecten

Het pand aan de [REDACTED] Meesterstraat 9 is betrokken in het akoestisch onderzoek 20112055- 06v2 gedateerd 10 februari 2012, hierna de rapportage. Uit de rapportage volgt dat van de woningen aan de [REDACTED] Meesterstraat huisnummer 9 de woning is met de hoogste geluidbelasting. Echter, de woningen aan de [REDACTED] Meesterstraat zijn niet de maatgevende woningen. Dat zijn de appartementen aan de Johannes Borgermanstraat. De voorgenomen wijziging van de bestemming naar wonen zal derhalve geen belemmering zijn voor De Meenthe.

Indien De Meenthe in zeker mate afterparty's vanaf 23.00 uur wil organiseren, wat thans nog niet is gemeld, dan zijn de woningen aan de [REDACTED] Meesterstraat wel de maatgevende woningen.

Er zijn een tweetal ruimten, waar afterparty's georganiseerd kunnen worden. Het betreft het grand café en de foyer van de Vestzaktheater.

Grand café

Gelet op de ligging van de woningen nummer 9, 11 en 13, ten opzicht van het grand café dan zijn de woningen nummer 11 en 13 maatgevender dan nummer 9. Immers, de afstand tot de woningen nummer 11 en 13 is kleiner dan de afstand tot aan nummer 9. Verder bestaat de gevel van het grand café richting de woningen nummer 11 en 13 bijna volledig uit glas, zodat slechts een beperkt

muziekgeluidniveau toegestaan zal zijn. Wij zijn gelet op het voormelde van mening dat de wijziging van de bestemming van J.H. Tromp Meesterstraat 9 geen belemmering zal vormen voor het gebruik van het grand café van De Meenthe.

Foyer Vestzaktheater

De foyer van het Vestzaktheater is volledig inpandig gelegen, welke toegankelijk is vanuit het grand café. De ander zijde van de foyer wordt ontsloten via een verkeersruimte, die uitkomt op een dubbelvleugelige deur, in de gevel richting de [REDACTED] Meesterstraat. Deze dubbelvleugelige deur is de enige geluiduitstralende bron richting de omgeving, daar de eerste verdieping ook ruimten aanwezig zijn.

De meest nabijgelegen woning betreft in dit geval [REDACTED] Meesterstraat 9, dat gelegen is op een afstand van circa 40 meter. Uit globale berekeningen volgt dat het geluiddrukkniveau ter hoogte van de dubbelvleugelige deur 80 dB(A) mag bedragen, waarbij nog steeds aan de geluidgrenswaarden zal worden voldaan. Dit betekent dat het geluiddrukkniveau in de foyer zelf circa 5 tot 10 dB(A) hoger kan zijn, zonder dat de grenswaarden worden overschreden.

Wij zijn gelet op het voormelde van mening dat de wijziging van de bestemming van [REDACTED] Meesterstraat 9 geen belemmering zal vormen voor het gebruik van de foyer van het vestzaktheater van De Meenthe.

Omdat er door het toekennen van een woonbestemming geen extra belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoering van De Meenthe en omdat het huidige gebruik als woning al meer dan 13 jaar plaatsvindt en er vanuit ruimtelijke overwegingen geen bezwaren bestaan tegen een woonbestemming, is er geen reden die bestemming naar aanleiding van de ingediende zienswijze aan te passen.

4.4.2. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

4.5. Indiener 5

4.5.1. De rij woningen aan de Dopheide 64-70 staan niet goed op de verbeelding

Het bouwvlak voor deze rij woningen moet worden aangepast. Verder is de aanduiding "lessenaarsdak" niet correct omdat een gedeelte van de woning nog een plat dak heeft en zijn dezelfde type woningen elders aangeduid als patiowoning maar dat typewoning komt niet overeen met de definitie die in het plan is opgenomen voor een patiowoning

Reactie

De opmerking dat het bouwvlak niet goed is aangegeven en ook de aanduiding lessenaarsdak niet goed is opgenomen heeft waarschijnlijk te maken met de wijze van bestemmen. Hieronder volgt een toelichting:

Het bestemmingsplan is zodanig ingericht dat het bouwvlak bij een woning getekend is om het hoofdgebouw heen. Buiten het bouwvlak is daarnaast ook nog ruimte voor aan-en bijgebouwen. Deze mogen gewoon gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie maar dienen architectonisch ondergeschikt te zijn. Op deze manier wordt er een duidelijke geleiding aangebracht in de bebouwing op een perceel. Er is een hoofdgebouw met aan en bijgebouwen die architectonisch ondergeschikt zijn. In dit geval is een gedeelte van de woning (met het platte dak) aangemerkt als aan-c.q. uitbouw zo dat het niet mogelijk is dat gedeelte van de woning te vervangen door een aanbouw die net zo hoog als de woning. Er is dus geen sprake van foutief bestemmen maar van een andere manier van bestemmen dan voorheen wel gebruikelijk was. Overigens is het wel zo dat de woningen Dopheide 64-66 niet conform de nu gehanteerde

systematiek waren ingetekend. Dit is bij de tweede terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan alsnog gebeurt

4.5.2. dubbelbestemming "waarde-cultuurhistorie-Dennenallee"

De Dennenallee heeft als dubbelbestemming "waarde-cultuurhistorie-Dennenallee" De regels komen niet overeen met de waarde die aan de bestemming wordt gehecht volgens de definitie van de bestemming en de bij het plan behorende toelichting. De suggestie wordt gedaan om de regels als volgt aan te passen

Het behoud van het ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle beeld, dient in de regels onder andere tot uitdrukking te komen door de zinsnede "grotendeels onverharde weg" te vervangen door "volledig onverharde weg" verder moet de mogelijkheid vervallen om verharding aan te brengen om de risico's tot verdere aantasting volledig uit te sluiten

Reactie

De afwijkingmogelijkheid is opgenomen onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van bedoelde waarden wezenlijk worden verkleind Als waarborg voor een goede toetsing is bovendien opgenomen dat de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie positief moet adviseren over een dergelijke afweging. De afwijkingmogelijkheid is opgenomen om toch enige flexibiliteit te creëren bij het beheer en onderhoud van de Dennenallee. Voor wat betreft de rechtswaarborgen van omwonenden en andere belanghebbende is het zo dat tegen het verlenen van een omgevingsvergunning de mogelijkheid van beroep en/of bezwaar open staat

4.5.3. Conclusie

Omdat de aanpassing van de verbeelding met betrekking tot bouwblokken Dopheide 64 en 66 al bij de tweede terinzagelegging van het ontwerp-bestemming is doorgevoerd geeft de zienswijze nu geen aanleiding meer het bestemmingsplan aan te passen

4.6. Indiener 6

4.6.1. Bouwblok Kallenkoterallee 5

Indiener geeft aan dat het bouwblok Kallenkoterallee 5 niet aansluit bij de bestaande bebouwing. Hij verzoekt om dit aan te passen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is nog eens goed gekeken naar de precieze begrenzing van het bouwvlak. Gebleken is dat die inderdaad niet geheel passend was. De begrenzing is nu zodanig aangepast dat de hoofdbebouwing nu wel binnen het bouwvlak past.

4.6.2. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding voor wat betreft de begrenzing van het perceel Kallenkoterallee aan te passen

4.7. Indiener 7

4.7.1. Bestemming pasmanmanege

Door indiener een zienswijze ingediend tegen de bestemming van de Pasmaanmanege. Deze heeft nu een agrarische bestemming maar in het ontwerp-bestemmingsplan krijgt het een industrie bestemming. Verder wordt er nog specifiek gewezen op een perceel grond dat in gebruik is gegeven aan Dyka en een stuk grond aan de kant van het oude KI Station dat door de gemeente van indiener zou zijn ontnomen. Indiener is nu van mening dat de gronden de agrarische bestemming moeten houden omdat, gezien het stroeve proces van verplaatsing van de manege, het niet ondenkbaar is dat de verplaatsing helemaal niet tot stand komt en dan moet gebruik als manege wel mogelijk zijn.

Reactie.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat de Pasmaanmanege voor het overgrote gedeelte is meegenomen in het bestemmingsplan bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan zal naar verwachting begin augustus 2013 ter inzage worden gelegd. Deze zienswijze zal in die procedure worden beoordeeld

Het kleine gedeelte van dit perceel dat wel in dit bestemmingsplan wordt meegenomen is het gedeelte achter het voormalige KI station aan de Tukseweg 146. Deze gronden die in eigendom waren van de gemeente zijn aangeboden aan de gebruiker van het pand Tukseweg 146 en hebben daarom ook dezelfde bestemming als dat pand gekregen. Dit is de meest juiste manier van bestemmen omdat de bestemming zo aansluit bij het huidige c.q. te verwachten gebruik.

4.7.2. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.8. Indieners 8 tot en met 18

4.8.1. bezwaar tegen bestemming gedeelte schoolplein CSG Eekeringe

De indieners van de zienswijze hebben tegelijk met de zienswijze ook bezwaar gemaakt tegen een verleende omgevingsvergunning voor het herinrichten van het schoolplein bij De Eekeringe. In het kader van dit bestemmingsplan is met name van belang dat een gedeelte van die herinrichting (basketbalveld) plaatsvindt op gronden die in het geldende bestemmingsplan "De Schans" nu nog de bestemming eengezinshuizen hebben. Dit perceel is al geruime tijd geleden in gebruik genomen door de Christelijke Scholengemeenschap Eekeringe, waar het perceel nu onderdeel uitmaakt van het schoolplein. Indieners hebben bezwaar tegen het nu legaliseren van dat gebruik.

Belangrijkste reden voor het bezwaar is dat de legalisatie van het bestaande gebruik in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De in de brochure "bedrijven en milieuzonering" van de VNG genoemde richtafstanden worden bij lange na niet gehaald. Dat is een gegeven dat door de indieners ook al is ondervonden omdat al onaanvaardbare geluidsoverlast ondervinden van het basketbalveldje en er voor hen daardoor een onaanvaardbare woon-en leefklimaat is ontstaan. Ook om andere redenen is hier echter sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening: het gebruik van het terrein als basketbalveld brengt op de daarnaast gelegen openbare weg verkeersgevaarlijke situaties met zich mee, door basketballen die op de openbare weg terecht komen en daar auto's

beschadigen of aanleiding zijn tot ongelukken, wanneer de jeugd een verkeerd gegooid bal op straat achterna rent.

Reactie

Op 20 maart 2013 is er een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Tegen dat besluit zijn bezwaarschriften ingediend door dezelfde personen die nu een zienswijze hebben ingediend. Naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften is een mediationtraject gestart om in overleg met de school en de omwonenden te kijken of er oplossingen zijn voor dit geschil vooraleer de juridische weg wordt bewandeld. Dit mediationtraject zal na de zomervakantie weer worden opgestart en aangezien dat nog wel een aantal weken kan duren is het nu niet gewenst het bestemmingsplan voor dit perceel alvast te wijzigen. Daarmee zou het mediationtraject geen dienst worden bewezen omdat de uitkomst daarvan dan al wordt overschaduwd door het nieuwe bestemmingsplan.

Het is daarom beter het betreffende perceeltje uit dit ontwerp-bestemmingsplan te halen en daarvoor het bestemmingsplan "De Schans" te laten blijven gelden.

Bij een eerste herziening van dit bestemmingsplan kan dan alsnog de juiste bestemming kunnen worden opgenomen waarbij dan uiteraard zal worden gekeken naar de uitkomst van het mediation c.q bezwaartraject

4.8.2. Conclusie

De zienswijzen vormen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de bestaande bestemming "eengezinshuizen" dat het perceel in het bestemmingsplan heeft "De Schans" wordt gehandhaafd en dat het perceel uit het ontwerp-bestemmingsplan "Steenwijk-Tuk" wordt gehaald.

4.9. Indiener 19

4.9.1. bestemming perceel Oostwijkstraat 100-104 is te beperkend.

In 2012 is de op dit perceel aanwezige (bedrijfs)woning met bedrijfsgebouwen die sterk verouderd waren gesloopt. Dit is gedaan om overlast (o.a. door illegale bewoning) voor omwonenden te voorkomen. Het bevreedt de eigenaren van het perceel nu dat na de sloop van de gebouwen nu ook de bedrijfsbestemming van het perceel wordt gehaald en daarvoor in de plaats alleen een woonbestemming wordt toegekend.

Dit is een onterechte beperking van de gebruiksmogelijkheden en ze verzoeken daarom om een bestemming wonen neer te leggen in combinatie met bedrijfsbebouwing met hantering van een bebouwingspercentage van 95 %. Dit sluit aan op de situatie voor de sloop van de opstallen.

Reactie

Bij het toekennen van bestemmingen moet er gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening worden gekeken naar het gebruik van de gronden en de verwachting wat het gebruik van die gronden zal zijn in de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar).

In het oude bestemmingsplan "uitbreidingsplan bebouwde kom en Zuidveen" heeft het betreffende perceel de bestemming "bijzondere doeleinden". Ingevolge die bestemming is het volgende toegestaan: "gebouwen bestemd voor de publieke dienst of daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijk te stellen inrichtingen, als een kerk, verenigingsgebouw, school e.d. elk met ten hoogste één bijbehorende woning".

Omdat het niet aannemelijk is dat de bestemming “bijzondere doeleinden “ gerealiseerd zal worden maar het eerder de verwachting is, dat er een nieuwe woning zal worden gebouwd in plaats van de gesloopte voormalige (bedrijfs)woning wordt aan het perceel in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming wonen toegekend. Dit is de meest logische bestemming omdat het perceel is gelegen in een woonbuurt en omringd is door andere woningen. Het uitoefenen van een bedrijf zal daarom gelet op de aan te houden afstanden heel moeilijk worden en is daarom niet wenselijk. Aangezien ook de bestemming bijzondere doeleinden niet zal worden gerealiseerd is een woonbestemming een logische vervolgfunctie ook al omdat er tot zeer recent een woning heeft bestaan die al jaren niet meer in gebruik was als bedrijfswoning c.q. dienstwoning.

Omdat het om een actualisatieplan gaat kunnen er geen geheel nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het bouwen van meerdere woningen, worden toegestaan. Als daarvoor plannen zijn zal daarvoor een zelfstandige ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd

Overigens is er in week 48 van 2010 bekendgemaakt dat de bestemmingsplannen voor 22 kernen waaronder Steenwijk zouden worden geactualiseerd. In die publicatie is het volgende aangegeven:

“Doordat de bestemmingsplannen worden herzien, zullen er in sommige gebieden, ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden. Er zullen zeer waarschijnlijk ook gebieden zijn waar de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt en/cf aan nadere eisen worden gebonden. We kunnen op dit moment niet precies aangeven, waar, wat precies gaat gebeuren.

wanneer u wilt weten wat uw bouw- en gebruiksmogelijkheden op dit moment zijn, kunt u bij de balie Bouwen & Wonen cf bij het KlantenContactCentrum terecht. U kunt nog gebruik maken van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden, tot het moment dat de nieuwe ontwerpbestemmingsplannen conform artikel 3.8 Wro ter inzage zijn gelegd.”

Op grond hiervan wist een ieder dat zijn gebruiksmogelijkheden kon worden beperkt en zijn ze tot dit voorjaar nog in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die er waren. Voor dit perceel heeft dat niet geleid tot een aanvraag. In die zin is er sprake van passieve risicoaanvaarding.

4.9.2. Conclusie

De zienswijze vormt geen reden de bestemming van het perceel Oostwijkstraat 100-104 aan te passen.

4.10. Indiener 20

4.10.1. Bezwaar tegen bestemming Perceel Woldmeentherand 1

Indiener geeft aan dat het mogelijk moet zijn om op dit adres een groothandel of bouwmaterialenhandel te vestigen.

Het ontwerp-bestemmingsplan laat alleen maar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe, terwijl een groothandel op basis van de geactualiseerde handreiking van de VNG moet worden aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf. Indiener verwijst voor onderbouwing van het verzoek naar het facetbeleid dat door de raad op 1 maart 2011 is vastgesteld daarin staat volgens indiener dat bestaande bedrijven op bedrijventerreinen die niet passen binnen maximale milieucategorie positief maar specifiek worden bestemd.

Reactie

In het tot voor kort geldende bestemmingsplan Woldmeentherand heeft het betreffende perceel de bestemming “doeleinden van handel en bedrijf”. Ingevolge de doeleindenomschrijving is ingevolge die bestemming het volgende toegestaan:

“expositieruimten, dienstverlenende bedrijven, detailhandel in volumineuze goederen en met vorenstaande gelijk te stellen bedrijven, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere werken, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wegen”

Volgens de toelichting kan hierbij worden gedacht aan een hotel, motel, dienstverlening, hoogwaardige branches in de technische advisering, detailhandel in volumineuze goederen met een regionale functie, laboratoria, showroom.

Uit bovenstaande blijkt dat een groothandel in bouwmaterialen niet past binnen de doeleindenomschrijving van het tot voor kort geldende bestemmingsplan “Woldmeentherand “

In het ontwerp-bestemmingsplan “Steenwijk-Tuk” krijgt het perceel, zoals reeds aangegeven in de zienswijze, de bestemming “bedrijventerrein”. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 7.4.7, bladzijde 99) is daarover het volgende opgenomen.

Bestemming bedrijventerrein

Het beleid

- 1 *Deze bestemming is specifiek van toepassing op de, aan de snelweg gelegen, bedrijventerreinen Woldmeenthe en Oostermeenthe (bedoeld wordt de randen). Op deze bedrijventerreinen zijn bestaande bedrijven en nieuwvestiging van bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel in volumineuze goederen, bijbehorende showrooms en (zakelijke) dienstverlening toegestaan*
- 2 *Kantoren zijn alleen op de bestaande locaties toegestaan en zijn nader aangeduid op de verbeelding.*
- 3 *Binnen de bestemming zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan, deze zijn nader aangeduid op de verbeelding van het plan.*
- 4 *Enige vormen van horeca en detailhandel op de bedrijventerreinen binnen het plangebied zijn enkel toegestaan waar deze nader zijn aangeduid op de verbeelding van het plan (Woldmeenthe)*

Uit de toelichting blijkt dus dat de bestemming “bedrijventerrein” specifiek is toegesneden op de situatie van de bedrijventerreinen Woldmeentherand en Oostermeentherand en dat de algemene bepalingen uit het facetbeleid dus niet van toepassing zijn op deze bedrijventerreinen. Daar is ook alle reden voor omdat deze twee terreinen grenzen aan woonwijken en er derhalve ook meer kans is op overlast en hinder.

Het verzoek om een groothandel toe te staan past niet in de uitgangspunten voor het terrein Woldmeentherand. Gelet op de zware milieucategorie van een dergelijk bedrijf en de nabijgelegen woonwijk is er ook geen reden om af te wijken van die uitgangspunten.

4.10.2. Conclusie

De zienswijze vormt geen reden de bestemming van het perceel Woldmeentherand 1 aan te passen.

4.11. Indiener 21

4.11.1. beperking te bouwen oppervlakte bijgebouwen

Indieneren geven aan dat in het voorheen geldende bestemmingsplan “Nieuwe Gagels “ 50 m² aan bijgebouwen was toegestaan en daarbij nog 15 m² aan hokken voor kleine huisdieren en hobbyruimten. In het bestemmingsplan Steenwijk-Tuk wordt nog maar 50 m² toegestaan. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden waartegen indieneren ernstige bezwaren maken

Reactie

Een van de redenen om alle bestemmingsplannen te actualiseren was de harmonisatie van de bestemmingsplanregels binnen onze gemeente . Voor het project actualisatie golden er alleen al voor de kernen Steenwijk en Tuk 63 bestemmingsplannen, elk met hun eigen regeling voor bijgebouwen. Dit betekende dat per straat soms kon verschillen hoeveel m² aan bijgebouwen er bij een woning mochten worden gebouwd. In dit nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een standaardregeling. In die standaardregeling is gekozen voor een basis toegestane oppervlakte met afhankelijk van de grootte van het perceel een aantal m² extra. Omdat er dus 63 verschillende plannen waren is het onomkoombaar dat er wijzigingen optreden, dat is altijd het geval bij harmonisatie van regelgeving. Dat is ook de reden waarom we in 2010 iedereen er al opmerkzaam op hebben gemaakt, middels een publicatie in de krant, dat het project actualisatie zou kunnen betekenen dat de bouw mogelijkheden van een ieder zouden kunnen worden veranderd en ook beperkt. Een ieder is ook in de gelegenheid gesteld om alsnog gebruik te maken van die bouw mogelijkheden. Door dat niet te doen is er sprake van passieve risicoaanvaarding.

Overigens is de mogelijkheid voor hokken voor kleine huisdieren en hobbyruimten die in oude bestemmingsplannen zoals onderhavige waren opgenomen ook niet meer echt nodig omdat de wetgever daarin al heeft voorzien door in het achtererfgebied bebouwing tot 3 meter hoog en een oppervlakte van maximaal 30 m² vergunningsvrij te maken voor zowel de activiteit bouwen als gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Daar kan ook nog bij op worden gemerkt dat hokken voor huisdieren niet per definitie als gebouwen hoeven te worden uitgevoerd. Zij kunnen ook vallen in de categorie bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvoor geen maximale oppervlakte geldt .

Gelet op het bovenstaande zijn we van mening dat indieneren niet onevenredig worden beperkt in hun mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen op hun perceel.

4.11.2. Goothoogte van de woning stemt niet overeen met werkelijke situatie

In artikel 33.2.2. onder f is aangegeven dat de maximale goothoogte van de woning 5 meter mag zijn. In het bestemmingsplan Nieuwe Gagels was dat 5,50 meter en omdat de woning bestaat uit twee volledige bouwlagen met een kap moet er van worden uitgegaan dat de huidige goothoogte ook hoger is. Dit geldt overigens voor meer woningen.

Reactie

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er in het bestemmingsplan Steenwijk-Tuk een drietal woonbestemmingen zijn opgenomen. Deze onderscheiden zich door de maximaal toegestane maximale goot-en bouwhoogte. In onderstaande tabel is opgenomen hoe de goot-en bouwhoogtes zijn verdeeld over de drie woonbestemmingen

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
Wonen – 1	3,50 m	7,50 m
Wonen – 2	5,00 m	9,00 m
Wonen – 3	7,00 m	11,00 m

Eventueel afwijkende bouwhoogten zijn nader aangeduid op de verbeelding.

Indieners geven aan dat hun woning een goothoogte van minimaal 5,50 heeft. Uit de bouwtekeningen behorende bij de op 23 juni 1995 verleende bouwvergunning blijkt dat de goothoogte maximaal 5,10 is. Dus 10 centimeter hoger dan in het huidige bestemmingsplan wordt voorgesteld. Ofschoon die 10 centimeter niet tot problemen zal leiden omdat het onwaarschijnlijk is dat de huidige woning gedurende planperiode zal worden vervangen door een nieuwe woning, hebben indieners wel een punt als ze stellen dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de bestaande situatie.

Aan de bestemming Wonen 1,2, en 3 zal daarom een zinsnede worden toegevoegd die inhoudt dat indien de huidige, conform vergunning gebouwde goot en bouwhoogte hoger is dan is aangegeven in de regels of op de kaart, de bestaande hoogte geldend is.

4.11.3. Bijgebouwen moeten met een plat dak afgedekt worden

Indieners geven aan dat het niet duidelijk is of binnen de bestemming “wonen 2” bijgebouwen met platte daken uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “plat dak” of dat die ook elders gerealiseerd mogen worden. Dit is wel van belang omdat de wijk wordt gekenmerkt door bijgebouwen met platte daken, in de vorm van garages/bergingen. Als het zo is dat alleen gebouwen die zijn aangeduid met “platte daken” mogen worden gebouwd met een plat dak en de rest niet dan is dat vanuit zowel bouwkundig oogpunt als architectonisch oogpunt niet haalbaar

Reactie

De regels moet zo worden gelezen dat in principe bijgebouwen met een kap dienen te worden afgedekt. Omdat het inderdaad zo is dat in sommige wijken en ook veel gebouwd is met platte daken is er een afwijkingsregel opgenomen die aangeeft dat volstaan kan worden met een dakhelling van 0 graden, dus met een plat dak, als dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Op die manier kan er wel degelijk maatwerk worden geleverd. Er is voor deze manier van bestemmen gekozen omdat het vanuit de harmonisatiegedachte en eenheid van regelgeving niet voor elke straat een aparte regeling kan worden gemaakt. De hoofdregel is dus dat het de voorkeur heeft om bijgebouwen te voorzien van een kap met een hellingshoek van 30 graden. Als dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is of niet mogelijk kan er binnenplannen worden afgeweken.

4.11.4. bezwaar tegen bestemming tuin op gedeelte achtertuin

Indieners zijn het niet eens met de tuinbestemming die in hun achtertuin wordt gelegd; over de volle breedte van de achtertuin is een strook van 6-7 meter diep als tuin bestemd. Indieners hebben hier ernstige bezwaren tegen omdat ze daarmee in hun mogelijkheden worden beperkt. Het is hen ook onduidelijk waarom dit gebeurt omdat dit gedeelte van de vijver geen openbaar gebruik kent en de oevers worden gevormd door de achtertuinen van de woningen rondom de vijver. Het opleggen van een tuinbestemming dient dan ook geen openbaar doel, maar levert alleen een beperking op voor het private gebruik van het perceel.

Reactie

Er is gekozen om een strook van de oevers zoveel mogelijk vrij van bebouwing te houden om zo het ruimtelijke beeld ter plaatse zoveel mogelijk in stand te houden. Ongeacht of de gronden privaat of publiek eigendom zijn dient de gemeente vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te oordelen welke bestemming er moet worden gegeven. In dit geval staat die goede ruimtelijke ordening er uit dat er fraaie waterpartijen aanwezig zijn met een grotendeels onbebouwde oever die in gebruik is als achtertuin. Indien nu de mogelijkheid wordt geschapen om op de oever bijgebouwen te bouwen wordt dat beeld verstoord. Overigens laat de bestemming "tuin" onverlet dat er vergunningsvrij mogelijkheden bestaan om de oevers te bebouwen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de RvS d.d. 15 maart 2013 201210588/1/A1). Indien echter de bestemming "wonen 2" met bijgebouwengebied wordt toegekend zoals indieners wensen wordt de mogelijkheid geboden om veel grotere en hogere bijgebouwen te plaatsen en dat is niet gewenst.

Het feit dat het huidige bestemmingsplan het wel toestaat om bijgebouwen te plaatsen op de oeverrand is op zich niet voldoende reden om dat nu weer opnieuw toe te staan. Bij een bestemmingsplanherziening moet telkens de afweging worden gemaakt hoe actueel de bestemming nog is. Gelet op de grote mate van flexibiliteit van het voorheen geldende bestemmingsplan "De Nieuwe Gagels II" (zogenaamd globaal eindplan) is het gelet op de nieuwe systematiek van gedetailleerder bestemmen onomkooptbaar dat er wijzigingen worden doorgevoerd die beperkend zijn. Dat is ook de reden waarom we in 2010 iedereen er al opmerkzaam op hebben gemaakt, middels een publicatie in de krant, dat het project actualisatie zou kunnen betekenen dat de bouwmogelijkheden van een ieder zouden kunnen worden veranderd en ook beperkt.

Overigens blijkt uit het feit dat slechts mondjesmaat gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om op de oevers te bouwen en het feit dat het oorspronkelijke karakter van de vijverpartij daardoor nog redelijk in tact is ook dat er weinig behoefte is aan de in het voorheen geldende plan opgenomen bouwmogelijkheden. Dat is ook een extra reden geweest om die bouwmogelijkheden nu te beperken.

4.11.5. Ontbreken aanduiding steiger

Indieners hebben er bezwaar tegen dat er ter plaatse van de locatie van hun woning geen aanduiding "steiger" is opgenomen terwijl er wel een steiger aanwezig is die ook in gebruik is als terras. Ook is de maatvoering van de regeling met betrekking tot steigers onduidelijk. Er wordt gesproken over breedte en lengte maar volgens indieners wordt waarschijnlijk in plaats van lengte de diepte bedoeld.

Reactie

Bij het perceel van indieners is inderdaad een steiger aanwezig, deze zal alsnog worden opgenomen op de verbeelding. Voor wat betreft de maatvoering zijn wij van mening dat de huidige regeling voldoende duidelijk is.

4.11.6. Conclusie

De zienswijze vormt voor wat betreft de punten goothoogte en de aanduiding steiger aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor wat betreft de overige aangedragen punten is er geen reden het bestemmingsplan aan te passen

4.12. Indiener 22

4.12.1. Ten onrechte geen bouwvlak perceel F 143

Indiener geeft aan dat hij eigenaar van het perceel Gemeente Steenwijk sectie F, nummer 143 is, gelegen naast de Woning Looweg 9. Hij geeft aan dat er in het verleden is gesproken over de mogelijkheid om op dat perceel een woning te mogen bouwen. Dat is echter niet gebeurd en het perceel is nu in gebruik als tuin. Het ligt volgens indiener voor de hand om wel de bouw van een woning mogelijk te maken omdat zo een "gat" tussen de Looweg en de Prinses Christinastraat wordt zo opgevuld. Verder geeft indiener aan dat het betreffende perceel verder van de Gagelsweg af ligt dan het naastgelegen perceel. Voor dat perceel is in 2007 o.a. vanwege geluidshinder een verzoek om een woning te mogen bouwen afgewezen. Derde punt is dat het doodlopende stuk van de Looweg voor de gemeente geen enkele nut heeft.

Reactie

Op 5 oktober 1999 is het hiervoor geldende bestemmingsplan "Clingenborgh/ De Beitel/ Oostwijken vastgesteld. In dat bestemmingsplan was voor het betreffende perceel geen bouwblok opgenomen. Er was wel gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een tuinbestemming opgenomen (die het gebruik als tuin mogelijk maakte) maar geen bouwblok. Ook in het daarvoor geldende bestemming "Oost II" was voor het perceel geen bouwvlak opgenomen maar had het perceel de bestemming agrarische doeleinden. Het is dus nooit mogelijk geweest om op het betreffende perceel een woning te bouwen

Uitgangspunt voor de actualisatie is dat er geen nieuwe woningbouw mogelijkheden worden opgenomen maar dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. In dit geval is er zowel feitelijk als planologisch (dus in voorgaande bestemmingsplannen) geen sprake van een woning of een mogelijkheid een woning te bouwen. Er kan in het kader van dit plan dus ook geen nieuwe mogelijkheid worden gecreëerd.

4.12.2. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

4.13. Indiener 23

Indiener heeft naar aanleiding van de tweede terinzalegging een nieuwe zienswijze ingediend die de eerste zienswijze geheel vervangt.

4.13.1. Er wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor woningbouw

Het betreft hier het voormalige bedrijfsterrein van Betap/Crilux dat nu braak ligt. In beleidsnotities o.a. in de notitie "ontwikkeling Betap Crilux" van 17 februari 2010 is aangegeven dat het terrein nader zou worden ontwikkeld om op die manier een combinatie van woon, werk, maatschappelijke en zorgfuncties. Op grond daarvan heeft de gemeente de verwachting gewekt dat de gronden binnen afzienbare termijn een nieuwe bestemming zouden krijgen overeenkomstig de gewenste ruimtelijke invulling. Het bevreemdt indieners nu dan ook dat er in het bestemmingsplan geen rekening mee is gehouden en dat nu de in het geldende bestemmingsplan

opgenomen bedrijfsbestemming opnieuw wordt opgelegd. Dit is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening en ook in strijd met de rechtszekerheid

Reactie

Het is inderdaad zou dat er alle langere tijd met indieners wordt gesproken over een nieuwe invulling van het terrein. Ook in beleidsnotities is aangegeven dat een mogelijke nieuwe invulling van het terrein zou kunnen worden gevonden in woningbouw. Gelet op de moeilijke economische situatie in ons land is echter ook aangegeven en met indieners besproken dat woningbouw in de stad Steenwijk veel gefaseerder zou moeten plaatsvinden en dat dit betekent voor de locatie Betap/Crilux dat de plannen naar de toekomst zouden worden doorgeschoven. In dat verband is ook gesproken over het aanleggen van een "pauzelandchap".

Omdat bestemmingsplan Steenwijk-Tuk een zogenaamd beheersplan is kunnen er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Eerder in deze zienswijzenota (indiener 22) al aangegeven dat de bouw van een extra nieuwe woning als zo'n nieuwe ontwikkeling moet worden gezien en dat betekent dat een nieuwe ontwikkeling die voorziet in 10-tallen nieuwe woningen al helemaal niet kan worden meegenomen. Bovendien is het ook nog helemaal niet duidelijk hoe een en ander zal worden vormgegeven en wordt geëxploiteerd. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht om woningbouw toch mogelijk te maken is ook al niet mogelijk omdat uit vaste en recente jurisprudentie blijkt dat een dergelijke bevoegdheid of plicht alleen kan worden opgenomen als de toetsingskaders voldoende duidelijk zijn en ook voldoende aannemelijk is dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan er gebruik van die bevoegdheid of plicht zal kunnen worden gemaakt. In dit geval is helemaal nog niet duidelijk hoe het gebied zal worden ingericht en is er ook onvoldoende zekerheid dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal worden begonnen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de plannen van indieners nu nog veel te onduidelijk en te onzeker om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Er zijn dan nog een aantal opties open:

- 1 perceel niet meenemen in het nieuwe bestemmingsplan en huidige bestemmingsplan "Paddenpoel" voor dit perceel te handhaven;
- 2 Feitelijke situatie bestemmen
- 3 Huidige bestemming, al dan niet aangepast, overnemen in het nieuwe bestemmingsplan

Optie 1 zou betekenen dat er voor aanvragen die worden gedaan op basis van het oude plan geen leges meer kunnen worden gevraagd. Dit is geen gewenste situatie. Optie 2 betekent dat de gronden een agrarische bestemming zouden moeten krijgen. Dit zou echter ook een enorme waardevermindering van de gronden betekenen met een risico op planschade. Deze optie is daarom ook niet gewenst. De 3^e optie is daarom de meest reële optie en die is in een overleg op 24 april 2013 naar aanleiding van de eerste ingediende zienswijze ook met vertegenwoordigers van Rotij en Woonconcept besproken. In het ontwerp bestemmingsplan is daarom een aangepaste bedrijfsbestemming opgenomen. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

4.13.2. nieuwe bedrijfsbestemming komt niet overeen met huidige bestemming

Indieners geven aan dat is gebleken dat het de bedoeling is van de gemeente om de bedrijfsbestemming die in het nieuwe plan wordt opgenomen zoveel mogelijk te laten aansluiten

bij de huidige bestemming. Uit een vergelijking blijkt dat dit niet het geval is. De volgende discrepanties zijn door indieners geconstateerd:

- Type bedrijven wordt beperkt van milieucategorie 4 naar categorie 3
- Zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan, verwezen wordt ook naar het kantoor aan de Meppelerweg 95 van TCS automatisering dat ook als zodanig bestemd zou moeten worden.
- Maximale bebouwingsmogelijkheden worden drastisch beperkt, zo gaat de goothoogte van 15 meter naar maximaal 5 meter.
- Het maximale bebouwingspercentage wordt verlaagd van 90 % naar 80 %
- Voor bedrijfsbebouwing wordt een kap voorgeschreven met een helling van tussen de 30 ° en 90 °. Dit is zeer ongebruikelijk voor bedrijfsgebouwen en een deugdelijke motivatie hiervoor ontbreekt

Reactie

Het is inderdaad de bedoeling om de nieuwe bestemming voor dit perceel zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de huidige bestemming. Er zal daarom daar waar nodig en mogelijk tegemoet worden gekomen aan de door indieners geconstateerde discrepanties. Hieronder zullen die geconstateerde discrepanties worden behandeld en zal worden aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan wordt aangepast.

- De milieucategorie is inderdaad beperkt tot categorie 3. In een aantal e-mails aan de [REDACTED] is uitgelegd waarom dat het geval is. In die e-mails is aangegeven dat de beperking te maken heeft met de noodzaak tot het aanhouden van afstanden in verband met mogelijk milieubelastende activiteiten. De gemeente hanteert voor de aan te houden afstanden de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in 2009 uitgegeven brochure "bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke uitvoeringspraktijk." In die brochure staan de aan te houden afstanden genoemd en de criteria die daarvoor worden genoemd. Deze afstanden zijn indicatief maar geven wel weer waar rekening mee moet worden gehouden. De aan te houden afstand bij een categorie 4 bedrijf is 200 meter. Deze moet dan worden aangehouden tussen elk willekeurige plek op het perceel tot aan de dichtstbijzijnde woning van derden of ander gevoelig object. In de praktijk blijkt dan dat er op het terrein Crilux Betap geen ruimte meer is voor ontwikkelingen voor bedrijven in categorie 4 en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag die bestemming dan ook niet worden opgelegd omdat die simpelweg niet realiseerbaar is.
- De bedrijvenlijst staat wel zelfstandige kantoren toe ten behoeve van "overige zakelijke dienstverlening" dus in die zin zijn zelfstandige kantoren toegestaan. De nieuwvestiging van bedrijfswoningen is niet meer mogelijk omdat de raad daar een heel duidelijke uitspraak over heeft gedaan in het facetbeleid. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegelaten.
- De maximale goothoogte is verlaagd van maximaal 15 meter naar 5 meter. Dit is een te grote beperking temeer daar de nieuwe bestemming een tapijtfabriek nadrukkelijk nog toelaat. Een bedrijfshal van 5 meter is daarvoor te laag. Er zal daarom op de verbeelding worden opgenomen dat een hogere goothoogte is toegestaan. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de goothoogte zoals geregeld in recente bestemmingsplannen voor bedrijfslocaties waar een goothoogte van 12 meter is toegestaan. Het bebouwingspercentage wordt gewijzigd naar 90 %

- In de voorschriften wordt er inderdaad van uitgegaan dat alle bedrijfsgebouwen met een kap worden afgedekt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ook wenselijk. Er kan echter een reden zijn om een platte afdekking ook toe te staan en daarom zal er een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen.

4.13.3. Conclusie

De zienswijze is reden om het bestemmingsplan aan te passen. Die aanpassing zal er uit bestaan dat voor de locatie BETAP/CRILUX een hogere goothoogte wordt toegestaan en een hoger bebouwingspercentage. Verder zal er in de bestemming "bedrijven" een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen om de dakhelling tot 0 ° te verlagen.

4.14. Indiener 24

4.14.1. bestemming Tromp Meesterstraat 9

Indiener kan instemmen met de in het ontwerp-bestemmingsplan aan het pand [REDACTED] [REDACTED] gegeven woonbestemming. Het is indiener echter bekend geworden dat er door de Stichting RABOtheater De Meenthe een zienswijze is ingediend gericht tegen het leggen van de woonbestemming om te voorkomen dat indiener later kan klagen tegen eventuele overlast van De Meenthe. Omdat indiener grote belangen heeft bij het toekennen van de woonbestemming verzoekt hij om de zienswijze van De Meenthe ongegrond te verklaren en de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen woonbestemming te handhaven en het plan als zodanig vast te stellen.

Reactie

Zoals aangegeven onder kopje 4.4. zal de zienswijze van De Meenthe ongegrond worden verklaard. In die zin zal dus tegemoet worden gekomen aan het verzoek van indiener.

4.14.2. Conclusie

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen