

## **Inspiraakreacties bestemmingsplan Woonwijken**

### **1. Inspreker 1**

#### ***Samenvatting inspraakreactie***

Algemeen:

In bestemmingsplan “Woonwijken” wordt afgeweken van de voorwaarden waaronder de vrijstelling voor uitbreiding van de Meente in 2008 verleend is. Toentertijd zijn tussen inspreker en gemeente afspraken gemaakt over de bouwgrenzen van de Meente, welke zijn vastgelegd in een notitie.

1. Het toevoegen van parkeerplaatsen zou niet aan de Prins Willem Alexanderstraat, maar aan de Dorus Rijkerstraat gedaan moeten worden. Indiener is van mening dat de Prins Willem Alexanderstraat te smal is voor extra parkeerplaatsen.
2. De open groene ruimte aan de zuidzijde van de Meente (aan de overzijde van Prins Willem Alexanderstraat 12) moet behouden blijven. De groenstrook is namelijk als tuin ingericht en wordt ook als zodanig gebruikt. Dit wordt onderstreept in het oude bestemmingsplan “Binnenlanden West partiële herziening Dorus Rijkerstraat 2002” waar het terrein een expliciete groenbestemming heeft. De bouwlijn moet daarom niet verder naar voren (het zuiden) worden geschoven, maar op de huidige bebouwingscontouren worden gelegd.

#### ***Antwoord gemeente***

1. Het toevoegen van parkeerplaatsen is overal binnen de bestemming Verkeer en Verblijf mogelijk, dus ook aan de Prins Willem Alexanderstraat. Indien parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, wordt onderzocht of de situatie ter plekke zich er ook voor leent.
2. In het vigerende bestemmingsplan ligt de grens van het bouwvlak een paar meter meer naar het noorden (op de huidige bebouwing) dan in het voorontwerpbestemmingplan Woonwijken. Aangezien er geen aanleiding is om het bouwvlak groter te maken, wordt de grens van het bouwvlak op de huidige bebouwing gelegd.

### **2. Inspreker 2**

#### ***Samenvatting inspraakreactie***

1. Inspreker is er niet mee akkoord dat de groenstrook op de hoek Dorus Rijkersstraat – Prinses Margrietstraat in Genemuiden de bestemming “Verkeer – Verblijf” krijgt en dat daardoor geen procedure meer hoeft te worden gevoerd om parkeerplaatsen aan te leggen.
2. Inspreker is niet tevreden over het gebrek aan communicatie bij de huidige aanleg van parkeerplaatsen die gedoogd worden.

#### ***Antwoord gemeente***

1. Een uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat snippergroen dat stedenbouwkundig van weinig belang is, de bestemming “Verkeer – Verblijf” krijgt zodat geen ruimtelijke procedure meer hoeft te worden gevoerd als op die locaties de openbare ruimte wordt heringericht. Binnen deze bestemming “Verkeer – Verblijf” is zowel groen als verkeer en parkeren toegestaan. De intentie is niet om het groen binnen deze bestemming te verwijderen, maar om meer flexibiliteit mogelijk te maken. Na een heroverweging is besloten om een aantal groenstroken, waaronder de betreffende strook, vanwege hun grootte toch de bestemming “Groen” te geven. In dit specifieke geval is echter wel een afweging gemaakt tussen groen en parkeren waarbij bewust

wordt gekozen om een gedeelte van de strook de bestemming “Verkeer – Verblijf” te geven, omdat meer parkeerplaatsen nodig zijn vanwege de uitbreiding van de Meente.

2. De communicatie in het gedoogetraject is formeel juist geweest. Het college heeft een besluit genomen, het besluit is vervolgens gepubliceerd in de Stadskoerier waarna de parkeerplaatsen zijn aangelegd. Achteraf kan echter worden geconcludeerd dat de omwonenden toch graag van tevoren waren geïnformeerd. Dit wordt in het bezwaartraject rond de aanleg van de parkeerplaatsen besproken. In het traject van dit bestemmingsplan ligt de focus op de ruimtelijk-juridische regeling voor de parkeerplaatsen, die met het antwoord op deze reactie verder is toegelicht.

### **3. Inspreker 3**

#### ***Samenvatting inspraakreactie***

Inspreker wil graag dat de bouwmogelijkheden in zijn voortuin aan de Zicht gelijk zijn aan het oude bestemmingsplan “Ter Wee’s-Hoek Noordoost”, zodat hij de mogelijk behoudt om een entree aan de voorzijde van zijn woning te bouwen. Concreet: een voortuin van 5 meter diep.

#### ***Antwoord gemeente***

In het vigerende bestemmingsplan is er aan de voorzijde van de woning 2 meter extra bouwvlak waarbinnen een entree kan worden gebouwd. Het bouwvlak wordt 2 meter richting de weg verschoven.

### **4. Inspreker 4**

#### ***Samenvatting inspraakreactie***

1. Valt een hoekwoning in een rijtje onder het begrip “halfvrijstaande woning”, en geldt daar dus een groter oppervlak aan bijgebouwen voor dan een middenwoning?
2. In artikel 27.3 is bepaald dat ontheffing voor kelders mogelijk is indien geen kunstmatige verlaging van de grondwaterstand nodig is. Betreft dit permanente verlaging of is het wel toegestaan om voor enkele dagen bronbemaling toe te passen tot de kelder geplaatst is?

#### ***Antwoord gemeente***

1. Een hoekwoning van een rijtje woningen wordt inderdaad gezien als een “halfvrijstaande woning” en bij dergelijke woningen bestaat de mogelijkheid om maximaal 70 m<sup>2</sup> bijgebouwen te realiseren.
2. Artikel 27.3 wordt zo aangepast dat tijdelijke kunstmatige verlaging van de grondwaterstand toegestaan is en dat het toestaan van permanente verlaging van de grondwaterstand een afweging is in het kader van de ontheffing voor onderkeldering.

### **5. Inspreker 5**

#### ***Samenvatting inspraakreactie***

1. Aan de Buizerdstraat 1 te Zwartsluis was een “bedrijfswoning” bij het kantoor toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Insprekers willen dit recht behouden.

#### ***Antwoord gemeente***

1. Deze mogelijkheid blijft ook in het nieuwe bestemmingsplan bestaan door een aanduiding “bedrijfswoning” op te nemen.

## **6. Inspreker 6**

1. Inspreker constateert dat de globaliteit van de regels aanzienlijk is toegenomen en met name wat betreft het bestemmen van plantsoenen en groenvoorzieningen. Deze hebben de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” gekregen. Daarmee verdwijnt de juridische bescherming van het groen en is het mogelijk om wegen en parkeerplaatsen te realiseren op die plekken. Inspreker richt zich specifiek op de stukken groen naast en voor zijn woning aan de Leeuwerik in Genemuiden. Deze groenvoorzieningen zijn in zijn ogen van structurele aard en bevorderen het woonklimaat in de wijk in positieve zin. Inspreker verzoekt om aan beide percelen de bestemming “Groen” toe te kennen.

### ***Antwoord gemeente***

1. Een uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat snippergroen dat stedenbouwkundig van weinig belang is, de bestemming “Verkeer – Verblijf” krijgt zodat geen ruimtelijke procedure meer hoeft te worden gevoerd als op die locaties de openbare ruimte wordt heringericht. Naar aanleiding van deze en andere reacties heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot de groenstroken die de bestemming “Groen” moeten krijgen. Onder andere genoemde stukken groen hebben alsnog de bestemming “Groen” gekregen.

## **7. Inspreker 7**

### ***Samenvatting inspraakreactie***

1. De strook aan de westzijde van het perceel aan de Krabbescheer is bestemd als “Groen”. Deze strook is aangekocht van de gemeente en heeft de bestemming “Tuin” met uitzondering van het gedeelte wat in geel is aangegeven in het verlengde op breedte van de bouwmogelijkheid tot aan de (nieuwe) perceelsgrens aan de westzijde de bestemming “Wonen” heeft zoals met de koop van het perceel aangegeven was.

### ***Antwoord gemeente***

1. De groenstrook wordt conform de reactie gedeeltelijk bestemd voor “Wonen – zonder bouwvlak” en gedeeltelijk voor “Tuin”.

## **Vooroverlegreacties**

### **1. Waterschap Reest en Wieden**

#### ***Samenvatting vooroverlegreactie***

1. Vanuit het waterschap wordt verzocht om de waterparagraaf op een aantal punten aan te vullen (beschrijving Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan) en te voldoen aan de toetsingscriteria die worden gesteld in de Handreiking Watertoets III.

### ***Antwoord gemeente***

1. De waterparagraaf is aangepast conform de reactie van het waterschap.

### **2. Waterschap Groot Salland**

#### ***Samenvatting vooroverlegreactie***

1. Verzocht wordt om het gemeentelijk Waterplan te noemen bij het relevante gemeentelijk beleid in de Toelichting.
2. In paragraaf 4.6 wordt verwezen naar het Nationaal Bestuursakkoord Water uit 2003. Op 25 juni 2008 is een geactualiseerd akkoord ondertekend (NBW-Actueel). Deze noemen in de Toelichting.

3. In paragraaf 4.6 wordt aangegeven dat binnen het plangebied sprake is van een gemengd stelsel. Dit geldt echter niet voor Tag waar een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig is. Daarnaast zal in Dedemsvaart-Zuid op korte termijn ook worden toegewerkt naar een gescheiden stelsel.
4. Verzocht wordt om een aantal beschermingszones van waterkeringen te beschermen met de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”.
5. De omgevingsverordening van de provincie schrijft voor dat voor gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf moet worden opgenomen. Verzocht wordt deze in de Toelichting op te nemen.

### ***Antwoord gemeente***

De diverse opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de Toelichting en op de Verbeelding.

### **3. Provincie Overijssel**

De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

### **4. VROM-inspectie**

De VROM-inspectie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

## **Ambtshalve reacties voorontwerpbestemmingsplan Woonwijken**

### ***Verbeelding***

#### *Algemeen*

- De weergave van de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” en van gebiedsaanduiding “Geluidzone – industrie” op de analoge verbeelding maakt de analoge verbeelding onleesbaar. De hoeveelheid kronkeltjes en +-jes per vierkante centimeter is wat lager gezet.
- Uitgangspunt is dat de Tuinbestemming op de gronden wordt gelegd die voor de voorgevelrooilijn van een woning liggen. Bij een aantal woningen is dit nog aangepast.
- De volgorde van de legenda is aangepast en aangevuld met “verklaringen”, een “noordpijl” en “behorend bij raadsbesluit”.
- Naam van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” is aangepast.
- De “specifieke bouwaanduiding – bouwoppervlakte” is toegevoegd aan de legenda.
- Een aantal stukken groen heeft alsnog de bestemming “Groen” gekregen in plaats van “Verkeer - Verblijf”, omdat dit groen toch als zo waardevol wordt gezien dat het moet worden behouden.

#### *Genemuiden*

- Er moeten vier bruggen komen tussen Tag Oost en Tag West. In het bestemmingsplan krijgen deze, voor zover ze in het plangebied vallen, alleen de bestemming Verkeer en Verblijf en geen Groen ernaast zodat er flexibiliteit is om de weg te herinrichten indien nodig. Het gaat om de volgende wegen: De Koppel, Hoofdspoor, nog een keer Hoofdspoor en de Spil.
- Het trapveldje bij de Eben Haezerschool in Genemuiden is uit het bestemmingsplangebied gehaald, omdat nog te onduidelijk is of en waar het veldje precies moet komen. Een gedeelte van De Bereklaauw, die moet worden verlegd, vanwege de bouw van de kerk, wordt in zijn geheel buiten het plangebied gehouden.
- In de Groenbestemming aan De Greente (kaartblad 1) is de mogelijkheid opgenomen voor een trapveldje door het opnemen van de aanduiding “speelvoorziening”.

- De hoogte van de kerk op kaart nr. 4 (Binnenlanden Genemuiden) stond nog aangegeven als 7 meter. Dit is aangepast naar de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan: 6 meter goothoogte, 10 meter bouwhoogte.
- Het bouwvlak voor de Jan van Nassaustraat 8 in Genemuiden is verruimd om de werkelijke situatie weer te geven. Tevens heeft dit perceel de aanduiding “Dienstverlening” met de aanduiding “bedrijfswoning” gekregen.
- De bouwhoogte van een gedeelte van de Meente is aangepast aan de actuele situatie.
- De woningen aan de Greente 109 t/m 125 en Ratelaar 2 t/m 20 hebben een bouwvlak van 12 meter gekregen volgens de systematiek van het bestemmingsplan.

#### *Zwartsluis*

- Er is grond aan particulieren verkocht in Zwartsluis. De bestemming “Groen” of “Verkeer en Verblijf” is aangepast in “Tuin” voor wat betreft het deel voor de voorgevelrooilijn en “Wonen” voor het deel achter de voorgevelrooilijn.
- De bestemmingsplangrens bij de Meppelerdiep schutsluis in Zwartsluis klopte niet. Zowel de aanduiding “Geluidzone” als “Speelvoorziening” lagen daar nog gedeeltelijk buiten de bestemmingsplangrens. De grens is aangepast.
- Nieuwe woningen aan het Klein Lageland zijn niet allemaal aaneengesloten. Twee woningen zijn als “Wonen-Vrijstaand” bestemd.
- De kerk aan Het Singel 16 in Zwartsluis is hoger dan de eerder aangegeven bouwhoogte en heeft daarom een bouwhoogte van maximaal 12 meter gekregen.
- De huisarts aan Sportlaan 10 heeft een praktijk die niet past binnen de grenzen van “beroep aan huis”. Op dit perceel is de bestemming Wonen met een aanduiding “praktijkruimte” opgenomen.

#### *Hasselt*

- De huisartsen aan Het Ambt 72 en de Van Haersoltelaan 4 en de tandarts aan Het Kerspel 78 hebben een praktijk die niet past binnen de grenzen van “beroep aan huis”. Op deze percelen is de bestemming Wonen met een aanduiding “praktijkruimte” opgenomen.
- De fysiotherapiepraktijk aan Het Kerspel 14/16 heeft de bestemming “Maatschappelijk” gekregen, met de aanduiding “praktijkruimte”.
- De twee-onder-een-kap-woningen aan de Haarspit 16 t/m 26 en de Landauer 1 t/m 15 in Hasselt hebben abusievelijk een bouwvlak van 15 meter diep gekregen. Dit is aangepast naar 12 meter.
- De Tuinbestemming voor Tijlswegje 1 is gedeeltelijk gewijzigd in Wonen zonder bouwvlak.
- De bestemming van de woningen op de hoek Prinsenstraat – Fisselerstraat in Hasselt is gewijzigd van “Wonen – Aaneengebouwd” naar “Wonen – Gestapeld” om de actuele situatie weer te geven.
- Op het pand Telvorenstraat 5 is de aanduiding “praktijkruimte” (pr) opgenomen, om de tandartspraktijk daar mogelijk te maken.
- Het pand op de hoek Van de Vechtlaan / Brandenburgstraat heeft de bestemming “Dienstverlening” met de aanduiding “bedrijfswoning” gekregen.

#### *Planregels*

- Het begrip “ambulante handel” is toegevoegd aan de begripsbepaling (artikel 1).
- Aan de bestemmingen “Bedrijf” (artikel 4), “Detailhandel” (artikel 6), “Dienstverlening” (artikel 7), “Gemengd” (artikel 8), “Horeca” (artikel 10), “Maatschappelijk” (artikel 11) en de verschillende woonbestemmingen (artikel 20 t/m

23) zijn de functies erven, tuinen en groenvoorzieningen' toegevoegd ter verduidelijking.

- Binnen de bestemmingen “Detailhandel” (artikel 6), “Gemengd” (artikel 8) en “Horeca” (artikel 10) wordt binnen wonen een beroep aan huis toegestaan. Voor een bedrijf aan huis is een ontheffing opgenomen.
- De aanduiding “bedrijfswoning” is aan de bestemming “Dienstverlening” (artikel 7) toegevoegd.
- Aan artikel 8 “Gemengd” is de aanduiding “praktijkruimte” (pr) toegevoegd om de tandartspraktijk aan de Telvorenstraat 5 mogelijk te maken.
- Aan artikel 11 “Maatschappelijk” is de aanduiding “praktijkruimte” (pr) toegevoegd welke specifiek bedoeld is voor medische praktijken.
- Aan artikel 11 “Maatschappelijk” is in de bestemmingsomschrijving de functie ‘verblijfsgebieden’ opgenomen om daarmee het gebruik van schoolpleinen na schooltijden toe te staan.
- Aan artikel 13 “Maatschappelijk –zorginstelling” is de aanduiding “garagebox” toegevoegd.
- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Sport” is de functie ‘ondergeschikte horeca’ toegevoegd.
- Aan artikel 17 “Verkeer” is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat wegen volgens bestaand wegprofiel zijn toegestaan vanuit geluidsoogpunt. Een ontheffingsregeling is opgenomen om het profiel aan te passen, het aangepaste profiel dient dan wel te voldoen aan de vereisten uit de Wet geluidhinder (voorkeursgrenswaarde of hogere grenswaarde).
- Aan de bestemmingsomschrijving en van de bestemmingen “Verkeer” (artikel 17) en “Verkeer - Verblijfsgebied” (artikel 18) is de functie ‘ambulante handel’ toegevoegd om bijvoorbeeld een warenmarkt toe te kunnen staan.
- In artikel 19 “Water” is de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, onder 19.2.2, verhoogd naar 5 meter.
- Bijgebouwen bij woningen moeten ook in de erfgrans kunnen worden gebouwd. Artikel 20.2.2 sub b en artikel 22.2.2 sub b zijn hier op aangepast. Een binnenplanse ontheffing is hiervoor niet nodig; artikel 20.3 sub c en 22.3 sub d zijn daarom verwijderd.
- In artikel 20.2.2 sub d werd abusievelijk verwezen naar “b”. Dit is veranderd in “c”.
- Aan de bestemming “Wonen-Aaneengebouwd” (artikel 20) is de aanduiding “praktijkruimte” toegevoegd. Voor de “praktijkruimte” geldt de specifieke omschrijving dat deze bedoeld is voor medische praktijken.
- Artikel 20.3 sub b en 22.3 sub c zijn verwijderd. Deze binnenplanse ontheffingen zijn overbodig, omdat de betreffende bouwmogelijkheden ook bij recht mogelijk zijn.
- Artikel 20.5.1 sub g, 21.5.1 sub g en 22.5.1 sub g zijn dubbel met de subs d van die artikelen en zijn geschrapt.
- Uit artikel 21.4.1 sub g, 21.5.1 sub b, 22.5.1 sub f en 22.6.1 sub b zijn de “meldingsplichtige activiteiten” verwijderd.
- Artikel 20.4, 20.5, 21.4, 21.5, 22.4 en 22.5 zijn zo gewijzigd dat beroep of bedrijf aan huis ook mogelijk is in de bijgebouwen bij een woning.
- Artikel 21.4.1 sub c is verwijderd.
- Aan de bestemming “Wonen-Vrijstaand” (artikel 22) is de aanduiding “praktijkruimte” toegevoegd. Voor de “praktijkruimte” geldt de specifieke omschrijving dat deze bedoeld is voor medische praktijken.

- Artikel 27.3.2 is zo gewijzigd dat er alleen een ontheffing noodzakelijk is in geval van permanente grondwaterontrekking. Hier is toestemming van de provincie voor noodzakelijk.

### ***Plantoelichting***

- In paragraaf 2.4 is toegevoegd dat voor het plangebied Woonwijken de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota gelden.
- Aan paragraaf 3.4 is toegevoegd dat ook een aantal kleinere gebieden in Genemuiden en Zwartsluis archeologisch waardevol zijn.
- In de Toelichting is in paragraaf 4.2 per abuis de onderbouwing van de geluidzone voor industrieterrein Zwartewater in Hasselt niet opgenomen. Deze is toegevoegd.

### ***Algemeen***

- De bijgevoegde ondergrond had een verkeerde naam. Deze is aangepast met het ID-nummer dat wij hanteren.
- In het gml-bestand stond een spatie teveel achter de aanduiding voor “horeca tot en met categorie 3”. Dit is zowel in de naamsomschrijving als in de in de aanduiding aangepast.
- Het molenbiotoop voor molen “De Zwaluw” aan de Stenendijk 7 te Hasselt is opgenomen op de Verbeelding en in de Planregels en -toelichting.
- Binnen de bestemming ‘Wonen-Aaneengebouwd’ is een aanvulling opgenomen om de vorm en grootte van twee-onder-een-kap-woningen te bewaren.