

## Voorstel aan de raad

(gewijzigd naar aanleiding van raadscommissie 15 juni 2010)

Aan de gemeenteraad  
Gemeente Steenwijkerland  
Vendelweg 1  
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 15 juni 2010  
Nummer voorstel: 2010/57

Voor raadsvergadering d.d.: 29-06-2010  
Agendapunt: 4

### Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Woldpoort

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

### Conceptbesluit:

De gemeenteraad besluit:

1. de ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de antwoordnotitie zienswijzen bestemmingsplan Woldpoort;
2. tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Woldpoort, in die zin dat:
  - a. het perceel Tukseweg 50-52 buiten het bestemmingsplan wordt gehouden;
  - b. artikel 19.2.1. van de regels ambtshalve wordt gewijzigd en de functie 'Wonen' wordt toegevoegd;
  - c. het bouwvlak op de plankaart ter plaatse van Tukseweg 46 wordt aangepast;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting:

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Woldpoort voorzien in een regeling voor:

- de uitbreiding van Prinsenhoven
- nieuwbouw op de locatie voorheen Visscher Sport
- woningbouw hoek Matthijs Kiersstraat en Nicolaas ter Maethstraat
- de locatie van de voormalige gasfabriek Rendo
- de voormalige School B
- de bibliotheek
- percelen langs de Tukseweg (12 t/m 46)
- het vernieuwde gebied Woldpoort

Vanaf 10 maart 2010 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan Woldpoort ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. de bewoners van de Nic. Ter Maethstraat 3, 5 en 7 (brief 1)
2. de bewoners van de Nic. Ter Maethstraat 3, 5 en 7 (brief 2)
3. de eigenaar van het pand Tukseweg 50-52 en Lidl

#### 4. de bewoonster/eigenaresse van het pand Matthijs Kiersstraat 2

Deze zienswijzen zijn van commentaar voorzien in de antwoordnotitie zienswijzen.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Om in de voormalige school B ook een woonfunctie mogelijk te maken wordt daarnaast voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

#### **Zienswijzen**

De belangrijkste elementen uit de zienswijzen hebben kort samengevat betrekking op:

- de nieuwbouw op de locatie voormalig Visscher Sport
- een verondersteld tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van het wonen op deze locatie
- de beperking in de gebruiksbepalingen voor het perceel Tukseweg 50/52
- bezwaar tegen (een deel van) de nieuwbouw op de locatie Tukseweg 46.

#### *Ad. a. nieuwbouw op de locatie Visscher Sport*

Direct aanwonenden hebben bezwaar tegen de nieuwbouw op deze locatie.

Uitgangspunt bij deze invulling is geweest enerzijds het beleid van zowel rijk, als provincie en gemeente wat is gericht op inbreiding. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst een stedelijke wand te maken aan de westzijde van de Woldpoort / Paardenmarkt. Met de aanwezigheid van de woningen Nic. ter Maethstraat is zoveel mogelijk rekening gehouden.

#### *Ad. b. verondersteld tekort aan parkeerplaatsen*

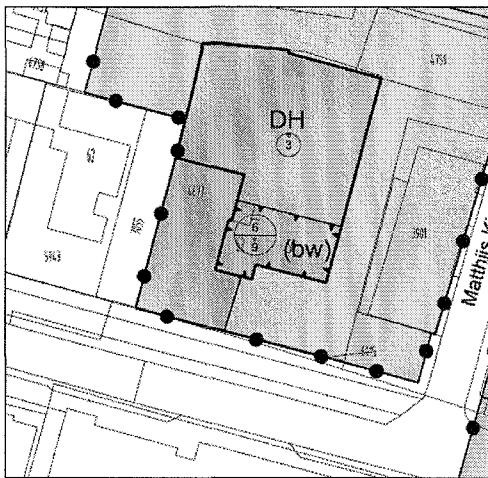
Aanvankelijk werd inderdaad uitgegaan van een (gering) tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners van dit nieuwe complex. Waarvan de projectontwikkelaar overigens had toegezegd dit tekort elders te realiseren. Bij nadere uitwerking blijkt het echter mogelijk te voldoen aan een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, waardoor er niet sprake is van een tekort.

#### *Ad. c. beperking gebruiksmogelijkheden Tukseweg 50-52*

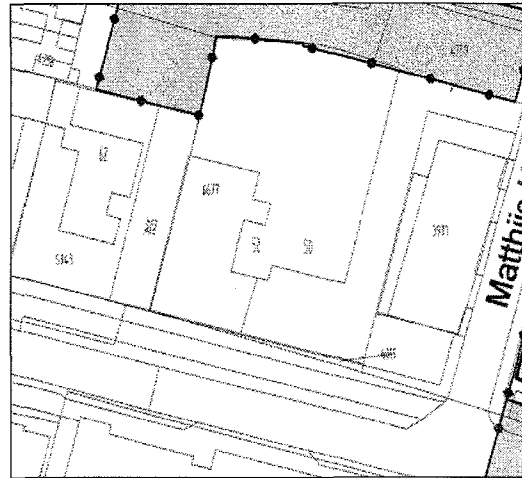
Bezwaar wordt gemaakt tegen het uitsluiten van de mogelijkheid van het vestigen van een supermarkt op deze locatie. Dit aanvankelijke voornemen was gebaseerd op de uitgangspunten van de visie op de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad "Naar een nog sterkere binnenstad" opgesteld door BRO. Deze visie becijferd een mogelijkheid voor uitbreiding van winkelruimte in de periode tot 2015 in de dagelijkse artikelensector van ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkelingsruimte is bedoeld voor schaalvergroting van bestaande supermarkten.

Bij heroverweging van deze uitgangspunten concluderen wij dat er geen doorslaggevende redenen zijn om dit uitgangspunt, ten koste van het vestigen van een Lidl supermarkt op het perceel Tukseweg 50-52, staande te houden. Hierom stellen wij voor dit perceel niet op te nemen in het bestemmingsplan en bij de vaststelling, overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan, buiten de contouren van dit bestemmingsplan te laten. Een en ander zoals in onderstaand rechter kaartje is aangegeven. Ter vergelijking is de linker kaart een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij beseffen dat dit advies een wijziging van de beleidslijn tot nu toe is (geen toevoeging nieuwe supermarkt). De toevoeging van een Lidl supermarkt is naar onze mening echter een kwaliteitsimpuls die deze beleidswijziging rechtvaardigt.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel vaststelling (is conform voorontwerp bestemmingsplan)

Daarmee kan men terugvallen op het geldende bestemmingsplan en binnen de mogelijkheden die dat bestemmingsplan biedt tot de realisatie van een supermarkt komen. Opgemerkt zij hierbij dat het geldende bestemmingsplan deze gronden bestemd voor "winkels met of zonder bovenwoningen en showrooms met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, zoals magazijnen, andere bouwwerken, andere werken en erven".

*Ad. d. bezwaar tegen (een deel van) de nieuwbouw op de locatie Tukseweg 46*

De eigenaresse van de woning naast dit perceel, vraagt om een deel (blok B) van dit complex niet of lager te bouwen en/of de rooilijnen aan te passen.

Het bouwplan voor deze locatie bevat 18 eenheden voor mensen met een beperking. Wij achten het van groot belang dat voor deze doelgroep op deze locatie wordt gebouwd. Een omvang van 18 eenheden is voor een efficiënte vorm van beheer en toezicht een absoluut minimum. Het laten vervallen van een laag of een heel blok is daarom niet aanvaardbaar. Waarbij komt dat er naar onze mening sprake is van een in stedenbouwkundige zin, passende invulling.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie d.d. 15 juni wij, op aandringen van de commissie, onderzocht of en zo ja waar er nog mogelijkheden zijn om aan de bezwaren van de eigenaresse van Matthijs Kiersstraat 2 zoveel als mogelijk is tegemoet te komen. Het gelijk trekken van de voorgevelrooilijn van blok B met de woning Matthijs Kiersstraat 2 behoort niet tot de mogelijkheden. Het in oostelijk richting verschuiven van dit blok kan niet zonder ook blok C mee te verschuiven. Vanwege de aanwezigheid van een strook met kabels en leidingen behoort dit niet tot de mogelijkheden.

Opschuiven van blok A en blok B beiden in zuidelijke richting (richting Tukseweg) is wel mogelijk. Hiermee kan blok B op 1,5 meter afstand van de erfgrans worden geplaatst. Alhoewel dit enigszins ten koste gaat van de zichtbaarheid van de oorspronkelijke villa en het binnengebied voor de zorgelienten, is het naar onze mening reëel hier de belangen van de eigenaresse van de naastliggende woning te laten prevaleren en een aanpassing van het bouwvlak op de plankaart voor te stellen.

In de antwoordnotitie op de zienswijzen wordt dieper ingegaan op deze en de overige zienswijzen en worden deze uitgebreid van commentaar voorzien.

**Ambtshalve wijziging**

In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor de voormalige [REDACTED]. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de functies horeca, cultuur en ontspanning, en dienstverlening. Onderzocht is wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot een nieuwe bestemming / functie voor dit pand. Wij denken dat een combinatie van een (kwalitatief hoogwaardig) restaurant met daarnaast een woonfunctie een reële optie is. De woonfunctie is echter niet in de wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Hierom stellen wij voor om de betreffende wijzigingsregel in artikel 19.2.1. van de regels (voorschriften) te wijzigen en "Wonen" toe te voegen. Dit betekent dat artikel 19.2.1 van de wijzigingsregel als volgt dient te worden gewijzigd:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' wijzigen ten behoeve van de functies 'Horeca', 'Cultuur en ontspanning', 'Wonen' en 'Dienstverlening'.*

### Exploitatieplan

De gemeentelijke kosten worden, zoals in paragraaf 6.1 van de toelichting is aangegeven, gedekt uit de verkoop van bouwgrond, bijdragen en subsidies. Daarmee is het kostenverhaal aangetoond en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

**Bijlagen bij het voorstel**    Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan Woldpoort, zienswijzen, antwoordnotitie zienswijzen.

### Ondertekening

De secretaris



De burgemeester

L.V. Elfers

### Betrokken partijen

afdeling  
adviseur

REO

tel.: [REDACTED], email: [REDACTED]

behandeld in raadscommissie

d.d. 15 juni 2010