

**Reactienota zienswijzen  
ontwerp bestemmingsplan  
Bedrijventerreinen**

**Afdeling:** REO

**Auteur:** ██████████ & ██████████

**Datum:** 17 december 2013

**Versie:** 1

# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	5
2. Overzicht zienswijzen.....	5
3. Ontvankelijkheid.....	7
4. Beantwoording van de zienswijzen .....	8
4.1. Zienswijze 1 .....	8
4.1.1. Oppervlakte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit .....	8
4.1.2. Conclusie .....	8
4.2. Zienswijze 2 .....	8
4.2.1. Detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen.....	8
4.2.2. Conclusie .....	9
4.3. Zienswijze 3 .....	9
4.3.1. Opslag- en verkoopplaats consumentenvuurwerk.....	9
4.3.2. Beperking opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.....	9
4.3.3. Conclusie .....	10
4.4. Zienswijze 4 .....	10
4.4.1. Aanduiding 'detailhandel' .....	10
4.4.2. Conclusie .....	10
4.5. Zienswijze 5 .....	10
4.5.1. Bestaande bedrijfswoningen .....	10
4.5.2. Uitbreidingsmogelijkheden bedrijfswoningen.....	11
4.5.3. Conclusie .....	11
4.6. Zienswijze 6 .....	11
4.6.1. Motivatie afwijken richtwaarde.....	11
4.6.2. Vermelden kwetsbare objecten.....	12
4.6.3. Prioriteitswegen.....	12
4.6.4. Conclusie .....	12
4.7. Zienswijze 7 .....	13
4.7.1. Bedrijfshal en –woning op verbeelding.....	13
4.7.2. Conclusie .....	13
4.8. Zienswijze 8 .....	13
4.8.1. Woon-werklocatie .....	13
4.8.2. Conclusie .....	13
4.9. Zienswijze 9 .....	14
4.9.1. Bestemming Pasmaanmanege .....	14
4.9.2. Conclusie .....	14
4.10. Zienswijze 10 .....	14
4.10.1. Bouwvlakken.....	14
4.10.2. Hoogtebepalingen Bedrijf - Gasontvangstation .....	15
4.10.3. Bestemming Leiding .....	15
4.10.4. Gasontvangstation in toelichting.....	15
4.10.5. Conclusie .....	15
4.11. Zienswijze 11 .....	16
4.11.1. Milieucategorie bedrijf.....	16
4.11.2. Geluidzoningering bedrijf.....	16
4.11.3. Conclusie .....	16

<b>4.12.</b>	<b>Zienswijze 12</b> .....	<b>16</b>
4.12.1.	Milieucategorie bedrijf.....	16
4.12.2.	Bedrijfswoningen.....	17
4.12.3.	Conclusie .....	17
<b>4.13.</b>	<b>Zienswijze 13</b> .....	<b>17</b>
4.13.1.	Laden en lossen.....	17
4.13.2.	Statische opslag.....	18
4.13.3.	Detailhandel .....	18
4.13.4.	Bedrijfswoningen.....	18
4.13.5.	Kantoren .....	18
4.13.6.	Conclusie .....	19
<b>4.14.</b>	<b>Zienswijze 14</b> .....	<b>19</b>
4.14.1.	Reactienota inspraak en vooroverleg.....	19
4.14.2.	Conclusie .....	20
<b>4.15.</b>	<b>Zienswijze 15</b> .....	<b>20</b>
4.15.1.	Beperking bedrijfsactiviteiten .....	20
4.15.2.	Bouwvlak.....	20
4.15.3.	Zorgcentrum .....	21
4.15.4.	Conclusie .....	21
<b>4.16.</b>	<b>Zienswijze 16</b> .....	<b>21</b>
4.16.1.	Buitenopslag.....	21
4.16.2.	Conclusie .....	22
<b>4.17.</b>	<b>Zienswijze 17</b> .....	<b>22</b>
4.17.1.	Herontwikkeling Weerdijk 4 Oldemarkt .....	22
4.17.2.	Conclusie .....	22
<b>4.18.</b>	<b>Zienswijze 18</b> .....	<b>23</b>
4.18.1.	Bouwhoogte erfafscheidingen .....	23
4.18.2.	Milieucategorie .....	23
4.18.3.	Conclusie .....	23
<b>4.19.</b>	<b>Zienswijze 19</b> .....	<b>23</b>
4.19.1.	Bedrijfswoningen toestaan .....	23
4.19.2.	Conclusie .....	24
<b>4.20.</b>	<b>Zienswijze 20</b> .....	<b>24</b>
4.20.1.	Zaagwerkzaamheden.....	24
4.20.2.	Perifere detailhandel.....	24
4.20.3.	Ondergeschikte detailhandel .....	25
4.20.4.	Internethandel.....	25
4.20.5.	Buitenopslag.....	25
4.20.6.	Maatvoeringsregels .....	25
4.20.7.	Bebouwing buiten het bouwvlak .....	26
4.20.8.	Bouwhoogte hekwerken.....	26
4.20.9.	Overige bouwregels .....	26
4.20.10.	Conclusie .....	27
<b>4.21.</b>	<b>Zienswijze 21</b> .....	<b>27</b>
4.21.1.	Tuinbestemming op perceel.....	27
4.21.2.	Conclusie .....	27

<b>4.22.</b>	<b>Zienswijze 22</b> .....	<b>28</b>
4.22.1.	Bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde .....	28
4.22.2.	Bestemming woonschip .....	28
4.22.3.	Conclusie .....	28
<b>4.23.</b>	<b>Zienswijze 23</b> .....	<b>29</b>
4.23.1.	Milieucategorie .....	29
4.23.2.	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten .....	29
4.23.3.	Conclusie .....	29

# 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen met de bijbehorende stukken heeft vanaf 21 augustus 2013 tot en met 1 oktober 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. In deze notitie worden alle zienswijzen die zijn binnengekomen naar aanleiding van de ter inzage legging behandeld.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 23 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 23 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.	[REDACTED] <i>d.d. 28 augustus 2013 (mail), ingekomen 28 augustus 2013</i>	
2.	[REDACTED] <i>ingekomen 29 augustus 2013</i>	
3.	[REDACTED] <i>d.d. 28 augustus 2013 (brief), ingekomen 30 augustus 2013, nogmaals ingekomen 12 september 2013</i>	
4.	[REDACTED] <i>d.d. 3 september 2013 (brief), ingekomen 9 september 2013</i>	
5.	[REDACTED] <i>d.d. 2 september 2013 (brief),</i>	

Nr.	Naam	Adres
	<i>ingekomen 6 september 2013</i>	
6.	[REDACTED] <i>d.d. 9 september 2013 (brief), ingekomen 10 september 2013</i>	
7.	[REDACTED] <i>d.d. 10 september 2013 (brief), ingekomen 11 september 2013</i>	
8.	[REDACTED] <i>ingekomen 11 september 2013</i>	
9.	[REDACTED] <i>d.d. 12 september 2013 (mondeling), ingekomen 12 september 2013</i>	
10	[REDACTED] <i>d.d. 13 september 2013 (brief), ingekomen 16 september 2013</i>	
11	[REDACTED] <i>d.d. 17 september 2013 (brief), ingekomen 18 september 2013</i>	
12	[REDACTED] <i>d.d. 23 augustus 2013 (mondeling), ingekomen 23 augustus 2013</i>	
13	[REDACTED] <i>ingekomen 23 augustus 2013</i>	
14	[REDACTED] <i>d.d. 27 september 2013 (brief), ingekomen 27 september 2013</i>	
15	[REDACTED] <i>d.d. 27 september 2013 (brief), ingekomen 27 september 2013</i>	
16	[REDACTED] <i>d.d. 27 september 2013 (brief), ingekomen 30 september 2013</i>	
17	[REDACTED] <i>ingekomen 30 september 2013</i>	
18	G. Hellinga B.V.	Oevers 15

Nr.	Naam	Adres
	<i>d.d. 30 september 2013 (brief), ingekomen 30 september 2013</i>	
19	<i>d.d. 27 september 2013 (brief), ingekomen 1 oktober 2013</i>	
20	<i>ingekomen 1 oktober 2013</i>	
21	<i>ingekomen 1 oktober 2013</i>	
22	<i>ingekomen 1 oktober 2013</i>	
23	<i>ingekomen 1 oktober 2013</i>	

### 3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Indiener 1 heeft zijn zienswijze via de mail ingediend. Indiener is echter niet tijdig is staat gesteld om de zienswijze schriftelijk in te dienen, terwijl dit wel had gemoeten. Daarom wordt de zienswijze wel in behandeling genomen. Ten aanzien van de overige zienswijzen, is er ook geen aanleiding om zienswijzen buiten behandeling te laten.

## 4. Beantwoording van de zienswijzen

### 4.1. Zienswijze 1

#### 4.1.1. Oppervlakte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit

##### Samenvatting

Indiener bezit een aantal bedrijfsgebouwen op industrieterrein Hooidijk, aan de Wissel en de Lange Baan. Deze zijn destijds aangekocht met een ontheffing waarmee detailhandel bij een bedrijf tot maximaal 200 m<sup>2</sup> kan worden toegestaan, indien er daadwerkelijk wat wordt toegevoegd aan het product. In het nieuwe bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>. Indiener vraagt zich af wat de impact van deze wijziging is.

##### Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hooidijk' is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van detailhandel in goederen welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld, mits de uitoefening een wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt.

In de beleidsnotitie Facetbeleid (vastgesteld d.d. 1 maart 2011) is onder andere bepaald dat detailhandel als nevenactiviteit bij bedrijven in beginsel acceptabel is, indien het gaat om ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen. Om de ondergeschiktheid te kunnen garanderen is voor de omvang van de productiegebonden detailhandel een maximum percentage van 10% van het gebruiksvloeroppervlak opgenomen tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>. Om de bestaande rechten te behouden zal deze maximum oppervlakte, conform het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hooidijk' worden verhoogd naar 200 m<sup>2</sup>. Het maximum van 10% komt hierbij te vervallen.

#### 4.1.2. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat in de regels in artikel 9.6.1 sub a het maximum van 10% van het brutovloeroppervlak komt te vervallen en de maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd in 200 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Zienswijze 2

#### 4.2.1. Detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen

##### Samenvatting

Indiener constateert dat op zijn perceel Koematen 30 te Steenwijk geen detailhandel meer staat aangegeven. Op de locatie wordt een autosloperij geëxploiteerd met bijbehorende shop om artikelen te verkopen. Indiener heeft hier destijds vergunning voor gekregen.

##### Standpunt gemeente

Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag ter plaatse detailhandel in auto's, boten en/of kampeermiddelen plaatsvinden. Hiermee is op de locatie de verkoop van auto's en de daarbij behorende artikelen toegestaan.



Op basis van artikel 9.6.1 kan onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning worden verkregen ten behoeve van het gebruik voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie.

In artikel 28.4 is bepaald dat een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning. Daarmee is de bestaande detailhandel ter plaatse geregeld.

Wel is bij de controle geconstateerd dat de ter plaatse aanwezige, vergunde opslag- en verkoopplaats voor consumentenvuurwerk niet is aangeduid op de verbeelding. De aanduiding zal alsnog worden opgenomen.

#### *4.2.2. Conclusie*

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat op de verbeelding op de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vuurwerk' wordt opgenomen. Hiermee is de bestaande opslag- en verkoopplaats van consumentenvuurwerk geregeld.

### **4.3. Zienswijze 3**

#### *4.3.1. Opslag- en verkoopplaats consumentenvuurwerk*

##### Samenvatting

De vergunde opslag- en verkoopplaats voor consumentenvuurwerk en carbid op de locatie De Hagen 8a te Vollenhove is niet opgenomen op de kaart. Verzocht wordt hiervoor alsnog een aanduiding op te nemen.

##### Standpunt gemeente

De opmerking is deels terecht. Op het perceel wordt ten behoeve van de opslag en verkoop van vuurwerk de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vuurwerk' opgenomen. Carbid valt onder het Activiteitenbesluit en hoeft in het bestemmingsplan niet nader te worden geregeld.

#### *4.3.2. Beperking opslag en verkoop van consumentenvuurwerk*

##### Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen beperking van maximaal 10.000 kg voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk. In het bestaande bestemmingsplan was deze beperking niet opgenomen. Hierdoor wordt indiener beperkt in de mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van de vuurwerkopslagplaats. Mocht indiener bij een eventuele uitbreiding worden beperkt, houdt deze de gemeente Steenwijkerland aansprakelijk en zal een planschadeclaim indienen.

##### Standpunt gemeente

In het vigerend bestemmingsplan was geen aanduiding of regeling voor consumentenvuurwerk opgenomen. De opslag en verkoop van consumentenvuurwerk tot maximaal 10.000 kg is de grens waarvoor een meldingsplicht geldt bij gemeente. Voor meer opslag geldt vanuit veiligheidsover-

wegingen een zwaardere toetsing en is de provincie het bevoegd gezag. Daarom wordt dit niet direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Voor zover iemand schade lijdt doordat de bepalingen van een nieuw bestemmingsplan voor hem nadeliger zijn dan de bepalingen in het voorheen geldende bestemmingsplan, wordt deze schade door de gemeente vergoed. Een verzoek tot vergoeding van planschade kan worden ingediend, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

#### *4.3.3. Conclusie*

De zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat op de verbeelding op de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vuurwerk' wordt opgenomen. Hiermee is de bestaande opslag- en verkoopplaats van consumentenvuurwerk geregeld.

### **4.4. Zienswijze 4**

#### *4.4.1. Aanduiding 'detailhandel'*

##### Samenvatting

Op het perceel Koematen 48 te Steenwijk is de bestemming/aanduiding 'detailhandel' niet opgenomen. Dit is volgens indiener niet juist, omdat dit perceel volgens indiener deze bestemming heeft en zij dit ook zo uitvoeren.

##### Standpunt gemeente

Op de locatie is een bestratingsbedrijf gevestigd en vindt de verkoop van bestratingsmaterialen plaats. Dit gebruik blijft in stand doordat in artikel 28.4 is bepaald dat een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing - die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge de regels van onderhavig bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist -, gelijk wordt gesteld met een dergelijke omgevingsvergunning. Daarmee is de bestaande detailhandel ter plaatse geregeld en is geen nadere aanduiding nodig.

Verder kan voor dergelijke activiteiten op basis van artikel 9.6.1, onder bepaalde voorwaarden, een omgevingsvergunning worden verkregen ten behoeve van het gebruik voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie.

#### *4.4.2. Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **4.5. Zienswijze 5**

#### *4.5.1. Bestaande bedrijfswoningen*

##### Samenvatting

Indiener bezit diverse percelen binnen het plangebied, waaronder de locaties Koematen 46<sup>a</sup> t/m d.

- Op nummer 46<sup>b</sup> staat de woonfunctie niet aangegeven.
- Op nummer 46<sup>c</sup> is de hal als woonfunctie aangegeven in plaats van de woning.

Verzocht wordt de bedrijfswoningen juist op de verbeelding (plankaart) aan te geven.

#### Standpunt gemeente

- Terecht wordt opgemerkt dat op de locatie Koematen 46<sup>b</sup> geen aanduiding voor de bedrijfswoning is opgenomen. Dit zal op de verbeelding worden aangepast.
- De aanduiding 'bedrijfswoning' zal op de locatie Koematen 46<sup>c</sup> worden aangepast, zodat de bedrijfswoning als zodanig is aangeduid.

#### *4.5.2. Uitbreidingsmogelijkheden bedrijfswoningen*

##### Samenvatting

In algemene zin is de mogelijkheid voorzien de bedrijfswoningen uit te kunnen breiden. Met de huidige manier is enkel uitbreiden in verticale zin mogelijk tot de maximale inhoud. Het bebouingsvlak voor de bedrijfswoning (aanduiding 'bedrijfswoning') komt nu overeen met de daadwerkelijke bebouwing en de regels geven geen ruimte voor uitbreiding (bijkeuken, slaapkamer, erker, e.d.) buiten de aanduiding 'bedrijfswoning'. Tijdens de informatieavond is gesproken over een mogelijke aanpassing in de vorm van het kunnen uitbreiden tot een maximum van de maximale inhoud, aansluitend aan de aanduiding 'bedrijfswoning'.

#### Standpunt gemeente

In de regels is bepaald dat het gebruik als bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de maatvoering van een bedrijfswoning, waaronder een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Omdat deze inhoudsmaat niet overal te realiseren is binnen de aanduiding 'bedrijfswoning', wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning'. Als voorwaarden gelden in ieder geval dat de uitbreiding alleen aansluitend aan de aanduiding 'bedrijfswoning' mag worden gerealiseerd en dat de totale inhoud van de bedrijfswoning nog steeds niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### *4.5.3. Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgenomen op de locatie Koematen 46<sup>b</sup>;
- op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt aangepast op de locatie Koematen 46<sup>c</sup> zodat de bestaande bedrijfswoning als zodanig is aangeduid;
- in de regels een afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd als artikel 9.4.4 (Afwijken van de bouwregels) ten behoeve van het uitbreiden van de bedrijfswoning aansluitend aan de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat de totale inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt.

## **4.6. Zienswijze 6**

### *4.6.1. Motivatie afwijken richtwaarde*

#### Samenvatting

In de vooroverlegreactie is geadviseerd om een motivatie op te nemen voor beide LPG tankstations in Steenwijk en in Vollenhove, omdat er bij beide tankstations een beperkt kwetsbaar object binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour ligt. Voor het LPG tankstation in Steenwijk is dit gebeurd, maar een motivatie

voor het LPG tankstation aan de Flevoweg te Vollenhove ontbreekt nog steeds in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

#### Standpunt gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de motivering van de afwijking alsnog worden opgenomen, zoals is gebeurd voor het tankstation in Steenwijk.

#### *4.6.2. Vermelden kwetsbare objecten*

##### Samenvatting

Ook is eerder geadviseerd om voor alle risicobronnen aan te geven of er binnen de risicocontouren (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd. Voor de buisleidingen, de vuurwerk-opslag aan de Korte Venen 42 en het bedrijf aan de Produktieweg 7 is dit nog niet (volledig) aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

#### Standpunt gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal ook voor de genoemde risicobronnen aangegeven worden of de situatie verantwoord is.

#### *4.6.3. Prioriteitswegen*

##### Samenvatting

In paragraaf 6.6.2 van de toelichting wordt onder het kopje 'Transport gevaarlijke stoffen' een opmerking gemaakt over het beleid op het gebied van prioriteitswegen. Omdat beleid voor prioriteitswegen los staat van het transport van gevaarlijke stoffen en omdat dit beleid voor het gehele gemeentelijk grondgebied geldt, is dit niet de juiste plaats voor een dergelijke opmerking. Verzocht wordt dit op een logischer plaats op te nemen.

#### Standpunt gemeente

De opmerking wordt verwerkt in de toelichting. In paragraaf 3.5.8 wordt reeds ingegaan op het beleid ten aanzien van prioriteitswegen. Deze zal worden aangevuld naar aanleiding van de gemaakte opmerking.

#### *4.6.4. Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat in de toelichting:

- de motivering van de afwijking alsnog wordt opgenomen, zoals reeds is gebeurd voor het tankstation in Steenwijk;
- voor de genoemde risicobronnen aangegeven wordt of de situatie verantwoord is.
- paragraaf 3.5.8 (beleid ten aanzien van prioriteitswegen) wordt aangevuld naar aanleiding van de gemaakte opmerking.

## **4.7. Zienswijze 7**

### **4.7.1. Bedrijfshal en -woning op verbeelding**

#### Samenvatting

Indiener constateert dat zijn bedrijfshal met -woning aan de Koematen 52 te Steenwijk niet goed staan aangegeven op de verbeelding (plankaart). Verzocht wordt dit aan te passen conform een bij zienswijze opgenomen tekening.

#### Standpunt gemeente

Op de verbeelding zal de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen voor de bestaande bedrijfswoning. Voor de bedrijfsbebouwing hoeft geen nadere aanduiding opgenomen te worden. De bedrijfshal is toegestaan op basis van de verbeelding in combinatie met de planregels.

### **4.7.2. Conclusie**

De zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgenomen op de bestaande bedrijfswoning.

## **4.8. Zienswijze 8**

### **4.8.1. Woon-werklocatie**

#### Samenvatting

Verzocht wordt het perceel Weerdijk 19 te Oldemarkt weer toe te wijzen als woon-werklocatie, overeenkomstig de vigerende regeling zoals deze van toepassing was ten tijde van de aankoop van de gronden in 2003.

De locatie bevindt zich aan de rand van het bedrijventerrein waar geen uitbreiding is voorzien. In de naaste omgeving zijn meer woon-werklocaties aanwezig. Het is volgens indiener een bestaand recht en het vervallen van de woon-werklocatie betekent een behoorlijke waardevermindering. Voor kleinere bedrijven is het soms noodzaak bij het bedrijf te wonen in verband met onderhoud en het voorkomen van vernieling en diefstal.

#### Standpunt gemeente

Er is op dit moment nog geen bedrijfswoning aanwezig en alleen bestaande bedrijfswoningen worden vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt echter wel mogelijkheden voor een nieuwe bedrijfswoning op onderhavige locatie. Op basis van artikel 9.4.3 in het ontwerpbestemmingsplan kan, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning worden verkregen voor de realisatie van een bedrijfswoning op het bedrijventerrein Boterberg-Mallegat te Oldemarkt. Hierbij geldt onder andere dat de bedrijfswoning geen beperking voor omliggende bedrijven mag opleveren.

### **4.8.2. Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **4.9. Zienswijze 9**

### **4.9.1. Bestemming Pasmaanmanege**

#### Samenvatting

Indieners maken bezwaar tegen de bestemmingswijziging van de Pasmaanmanege. Het perceel van de Pasmaanmanege was eerst voor een klein deel gelegen in het ontwerpbestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk'. Tegen dit bestemmingsplan hebben indieners destijds ook een zienswijze (d.d. 19 maart 2013) ingediend. Omdat het overgrote deel van de manege binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' ligt dient de discussie over de bestemming van het perceel plaats te vinden in de procedure van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De reeds ingediende zienswijze wordt aangemerkt als gericht tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

In de betreffende zienswijze geven indieners aan dat de agrarische bestemming die rust op het perceel Pasmaanweg 6 te Tuk, is gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Indieners zien graag dat de agrarische bestemming wordt behouden.

#### Standpunt gemeente

Voor het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan, in het kader van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, de bestaande juridisch-planologische situatie vastgelegd, zijnde een recreatieve bestemming ten dienste van recreatieve doeleinden. Of ter plaatse van deze locatie andere activiteiten dan conform de vigerende regeling zijn toegestaan, waaronder mogelijk bedrijfsactiviteiten, wordt in een afzonderlijk traject met daarbij behorend instrumentarium en procedure (volgens de Wro of Wabo) bepaald c.q. vastgelegd.

### **4.9.2. Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **4.10. Zienswijze 10**

### **4.10.1. Bouwvlakken**

#### Samenvatting

Verschillende bouwvlakken zijn binnen de belemmeringsstrook of op de hoge druk aardgasleiding geprojecteerd. Verzocht wordt de nieuwe bouwvlakken buiten de belemmeringsstrook te leggen, conform het geldend bestemmingsplan.

#### Standpunt gemeente

De bouwvlakken zijn ingetekend overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Groot Verlaat, waar het grootste deel van de leiding loopt. Ingevolge artikel 20.2.1 mag in eerste instantie binnen de bestemming 'Leiding' niet worden gebouwd. Alleen door middel van de afwijkingmogelijkheid (20.3.1) zou kunnen worden gebouwd. Hierbij geldt onder andere als voorwaarde dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder. Naar aanleiding van de opmerking zal deze voorwaarde worden aangepast, zodat eerst een positief advies moet worden verkregen bij de betreffende leidingbeheerder.

#### *4.10.2.Hoogtebepalingen Bedrijf - Gasontvangstation*

##### Samenvatting

Verzocht wordt de hoogtebepalingen in de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangstation' te verhogen naar 5 meter, conform het aangeleverde tekstvoorstel, omdat de goot- en bouwhoogtes van gasontvangstations in de praktijk vaak hoger zijn dan 4 meter.

##### Standpunt gemeente

Aan het verzoek wordt voldaan. In artikel 5 'Bedrijf – Gasontvangstation' worden de hoogtebepalingen ter plaatse van het bouwvlak aangepast naar 5 meter.

#### *4.10.3.Bestemming Leiding*

##### Samenvatting

In artikel 20.4.3 sub a is opgenomen dat een omgevingsvergunning slechts wordt afgegeven indien het doelmatig functioneren van de leiding niet wordt aangetast. Verzocht wordt hier de term 'veiligheid' aan toe te voegen.

##### Standpunt gemeente

Gelet op het belang van de leidingbeheerder (veiligheid) wordt aan het verzoek voldaan.

#### *4.10.4.Gasontvangstation in toelichting*

##### Samenvatting

In paragraaf 6.6.4 van de toelichting wordt aandacht besteed aan het gasontvangstation (G.O.S. N-181) en beschreven dat deze niet is aan te merken als een Bevi-inrichting en eveneens niet onder de werking van het activiteitenbesluit valt. Dit is onjuist, het G.O.S. N-181 valt namelijk onder het Activiteitenbesluit. Verzocht wordt dit aan te passen.

##### Standpunt gemeente

Aan het verzoek wordt voldaan. De toelichting wordt hierop aangepast.

#### *4.10.5.Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- in de regels in artikel 20.3.1 sub b wordt gewijzigd, zodat vooraf schriftelijk positief advies dient te worden verkregen bij de betreffende leidingbeheerder;
- in de regels in artikel 5.2.2 sub b en c de maximale goot- en bouwhoogte worden gewijzigd in 5,00 meter;
- in de regels aan artikel 20.4.3 sub a de term 'veiligheid' wordt toegevoegd;
- in paragraaf 6.6.4 van de toelichting wordt vermeld dat het G.O.S. N-181 onder het Activiteitenbesluit valt.

## **4.11. Zienswijze 11**

### **4.11.1. Milieucategorie bedrijf**

#### Samenvatting

In de Reactienota inspraak en vooroverleg zijn de reacties van Boekwijt en Stolk bij elkaar gevoegd, terwijl deze bedrijven geen binding met elkaar hebben. Hierdoor is indiener niet zeker of deze de reactie van de gemeente op de ingediende inspraakreactie goed heeft begrepen.

Het bedrijf van indiener, gevestigd aan Koematen 64 te Steenwijk, wordt aangemerkt als bedrijf van categorie 3.2. Dit is niet correct. Voor het bedrijf is vergunning verleend voor een bedrijf van categorie 4 (SBI-code 351-3, metalen schepen < 25m). Verzocht wordt dit recht te trekken.

#### Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het betreffende bedrijf staat bij de gemeente in het systeem geregistreerd als "Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: houten schepen" (SBI-code 351-1) en valt daarmee onder milieucategorie 3.1. Hiermee zijn de vergunde activiteiten op de bedrijfslocatie dus al mogelijk.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het vestigen van andere bedrijven die zijn opgenomen in een hogere milieucategorie dan de toegestane bedrijfsactiviteiten, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan deze toegestane bedrijfsactiviteiten. Hiermee worden in het bestemmingsplan al voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

### **4.11.2. Geluidzoning bedrijf**

#### Samenvatting

In 2006 is een binnenplanse vrijstelling verleend in verband met de inwaartse zonerings (zone C naar zone D) die waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

#### Standpunt gemeente

Hele perceel heeft nu de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Daarmee zijn de bestaande, vergunde bedrijfsactiviteiten geregeld.

### **4.11.3. Conclusie**

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **4.12. Zienswijze 12**

### **4.12.1. Milieucategorie bedrijf**

#### Samenvatting

Door indiener wordt aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Dolderweg 7 te Steenwijk, vallen binnen milieucategorie 4. De op de verbeelding aangeduide milieucategorie 3.2 zou een beperking zijn. In 2005 is een vrijstelling verleend voor een verruiming van de toegestane be-



drijfsactiviteiten tot milieucategorie 4, indien dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die toegestaan zijn op basis van het bestemmingsplan Hooidijk.

#### Standpunt gemeente

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op basis van artikel 3.5.1 vrijstelling verleend voor een hogere categorie 4.1. Derhalve wordt op de verbeelding de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen.

#### *4.12.2. Bedrijfswoningen*

##### Samenvatting

De zone langs het Dolderkanaal tot en met het bedrijfsperceel van indiener moet de aanduiding woon-werklocatie krijgen. In het verleden is aangegeven dat een verkleuring van dit gebied naar woon-werkgebied een gewenste ontwikkeling is. Dit is ook vastgelegd in het huidige bestemmingsplan.

#### Standpunt gemeente

Conform het vigerend bestemmingsplan zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werklocatie' op het betreffende gebied worden opgenomen.

#### *4.12.3. Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat op de verbeelding:

- op het perceel Dolderweg 7 te Steenwijk de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' wordt opgenomen;
- de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werklocatie' overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan wordt opgenomen.

### **4.13. Zienswijze 13**

#### *4.13.1. Laden en lossen*

##### Samenvatting

Indieners zien graag dat laden en lossen ook geregeld wordt binnen de bestemming 'Water'. Ook willen ze dat dit expliciet benoemd wordt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' om discussies te voorkomen. Verder moet worden tegengegaan dat laden en lossen in het openbaar gebied of op de openbare weg kan plaatsvinden. Het moet op eigen terrein of het water.

#### Standpunt gemeente

In de gebruiksregels van de bestemming 'Water' zal specifiek worden opgenomen dat laden en lossen is toegestaan voor naastgelegen bedrijf. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat laden en lossen anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving niet is toegestaan.

#### *4.13.2. Statische opslag*

##### Samenvatting

Het stallen van caravans, auto's e.d, die niet ten dienste zijn van een winkel in volumineuze detailhandel (statische opslag), in de buitenlucht moet worden tegengegaan. Men wil wel de mogelijkheid om deze te stallen in de bestaande gebouwen, eventueel alleen als tijdelijke functie. Dit om ondernemers meer mogelijkheden te bieden in economisch moeilijke tijden.

##### Standpunt gemeente

Op basis van de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de regels) is opslag in gebouwen reeds toegestaan. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

#### *4.13.3. Detailhandel*

##### Samenvatting

Het begrip "detailhandel" is te algemeen geformuleerd. De komst van supermarkten e.d. moet worden tegengegaan. Graag een nadere definitie opnemen. Supermarkten alleen toestaan waar deze al zitten en aangeduid zijn.

##### Standpunt gemeente

Aan de regels wordt toegevoegd dat detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen niet is toegestaan.

#### *4.13.4. Bedrijfswoningen*

##### Samenvatting

De zone langs het Dolderkanaal tot en met het perceel van [REDACTED], Dolderweg 7 te Steenwijk moet de aanduiding woon-werklocatie krijgen. In het verleden is aangegeven dat een verkleuring van dit gebied naar woon-werkgebied een gewenste ontwikkeling is. Dit is ook al vastgelegd in het huidige bestemmingsplan.

Er wordt voor gepleit om geen losse bedrijfswoningen toe te staan. Alleen inpandig of vast aan bedrijfsgebouw.

##### Standpunt gemeente

Conform het vigerend bestemmingsplan zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werklocatie' op het betreffende gebied worden opgenomen.

#### *4.13.5. Kantoren*

##### Samenvatting

De komst van kantoren is op dit moment volledig uitgesloten. Ten aanzien van grote kantorencomplexen kan dit onderschreven worden. Echter, het is wel wenselijk om mogelijkheden te bieden voor startende of kleine ondernemingen om een kantoor te realiseren op het bedrijventerrein, bijvoorbeeld in een verzamelgebouw of leegstaande panden.

##### Standpunt gemeente

In artikel 9.1.1 is opgenomen dat kantoren ten dienste van het bedrijf of de bedrijfsactiviteiten of als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw zijn toegestaan. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

#### 4.13.6. Conclusie

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- in de regels wordt aan artikel 9.5.1 het volgende sub l toegevoegd: *"laden en lossen, anders dan bedoeld in artikel 9.1.1"*;
- aan de regels wordt toegevoegd dat detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen niet is toegestaan.

#### 4.14. Zienswijze 14

##### 4.14.1. Reactienota inspraak en vooroverleg

###### Samenvatting

Indiener heeft met verbazing kennisgenomen van de wijze waarop de door hun ingediende inspraakreactie (d.d. 19 december 2012) al dan niet is behandeld in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg'. In de inspraaknota wordt een inspraakreactie behandeld met de datum 29 november 2012 namens Bagro B.V.

Uit correspondentie met de gemeente in februari 2013 blijkt dat de inspraakreactie in eerste aanleg is kwijtgeraakt. Op 23 februari 2013 is de betreffende inspraakreactie alsnog ingediend.

Indiener concludeert dat de inspraakreactie die is samengevat en van een gemeentelijke reactie is voorzien in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg', niet de inspraakreactie is, die door hun is ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

De betreffende inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Indiener wenst graag een toelichting hierop. De volgende inspraakreactie is ingediend:

*Inspreker wenst binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' de mogelijkheid te krijgen om op de locatie 'tijdelijke Aldi, Weg van Rollecate 11 te Vollenhove' een Multifunctioneel Zorgcentrum te ontwikkelen.*

###### Standpunt gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals gecontroleerd welke inspraakreactie is behandeld in de reactienota inspraak en vooroverleg. De betreffende inspraakreactie wordt in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg' behandeld als "inspreker 34". Abusievelijk is hier de verkeerde datum en wijze van inspraakreactie (inspraakformulier) opgenomen. Inhoudelijk gaat het wel om de behandeling van de betreffende inspraakreactie. Volledigheidshalve wordt het antwoord op de inspraakreactie hieronder opgenomen:

*Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Voornoemd perceel heeft in het vigerend plan een bedrijfsbestemming en krijgt ook in de nieuwe bestemmingsregeling een bedrijvenbestemming. Omdat een zorgcentrum mogelijk beperkingen kan opleveren voor de omliggende bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein, wordt een zorgcentrum uit de bedrijvenlijst gehaald waardoor dit niet meer bij recht mogelijk is. Op basis van een specifiek verzoek zal beoordeeld worden of deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. Hiervoor moet een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders en zal eventueel een zelfstandige procedure doorlopen moeten worden.*

Mogelijk is het niet de door indiener gewenste gemeentelijke reactie die vervolgens is opgenomen in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg', maar het is wel de correcte reactie.

#### *4.14.2. Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **4.15. Zienswijze 15**

#### *4.15.1. Beperking bedrijfsactiviteiten*

##### Samenvatting

Op de bedrijfslocatie Weg van Rollecate 11 te Vollenhove is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan 'Vollenhove – 't Rollecate' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', waar ingevolge bijlage II bij de voorschriften bepaalde bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Indiener verzoekt er voor zorg te dragen dat zij niet worden beperkt in de mogelijkheden ten aanzien van het vigerende plan.

##### Standpunt gemeente

Het perceel Weg van Rollecate 11 heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' gekregen. Dit is gelijk aan de milieucategorie die het perceel in het voorgaande bestemmingsplan had. Dat niet alle bedrijven uit de oude bedrijvenlijst zijn overgenomen in de nieuwe bedrijvenlijst, heeft te maken met de huidige bedrijvenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de regels is echter opgenomen bedrijven zijn toegestaan conform de bedrijvenlijst of die daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen zijn. Er wordt dus geen beperking opgelegd ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het vestigen van andere bedrijven die zijn opgenomen in een hogere milieucategorie dan de toegestane bedrijfsactiviteiten, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan deze toegestane bedrijfsactiviteiten. Hiermee worden in het bestemmingsplan voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

#### *4.15.2. Bouwvlak*

##### Samenvatting

Indiener constateert dat het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

##### Standpunt gemeente

De eigendomssituatie is gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Hierdoor is de bestemmingsgrens en daarmee ook de grens van het bouwvlak enigszins aangepast, omdat deze nu gerelateerd zijn aan de perceelsgrens. Elders wordt de gewijzigde vorm van het bouwvlak gecompenseerd. Tot op heden is geen gebruik gemaakt van de voorgaande bouwmogelijkheden. Derhalve blijft het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan gehandhaafd.

#### 4.15.3. *Zorgcentrum*

##### Samenvatting

Indiener ziet graag dat het bestemmingsplan aansluit bij de wens om een Multifunctioneel zorgcentrum te kunnen ontwikkelen op de locatie Weg van Rollecate 11 te Vollenhove, zoals reeds aangegeven in de ingediende inspraakreactie.

##### Standpunt gemeente

De betreffende inspraakreactie is dezelfde inspraakreactie waarnaar wordt verwezen in paragraaf 4.14 van onderhavige 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Bij de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Voornoemd perceel heeft in het vigerend plan een bedrijfsbestemming en krijgt ook in de nieuwe bestemmingsregeling een bedrijfsbestemming. Omdat een multifunctioneel zorgcentrum mogelijk beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsactiviteiten en ontwikkeling van omliggende bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein, is ervoor gekozen "een zorgcentrum" uit de in het voorontwerp opgenomen bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de regels) te halen. Hierdoor is een zorgcentrum niet direct ingevolge het nieuwe bestemmingsplan mogelijk. Op basis van een principeverzoek, waarbij meer duidelijkheid over het planvoornemen worden gegeven, zal onderzocht worden wat de invloed van een multifunctioneel zorgcentrum op de bedrijven in de omgeving heeft. Vervolgens kan beoordeeld worden of deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. Hiervoor moet een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders en zal eventueel, indien besloten wordt medewerking te verlenen, een zelfstandige procedure doorlopen moeten worden.

#### 4.15.4. *Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 4.16. *Zienswijze 16*

#### 4.16.1. *Buitenopslag*

##### Samenvatting

Indiener heeft na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan de bedrijfslocatie Dolderweg 40 te Steenwijk overgenomen. Door het vorige bedrijf is destijds een inspraakreactie ingediend tot behoud van de mogelijkheid tot buitenopslag. Volgens de gemeentelijke reactie zou het bestemmingsplan als volgt worden aangepast: *"Buitenopslag binnen het bouwvlak zal toegestaan worden tot maximaal de toegelaten hoogte voor gebouwen. Buiten het bouwvlak mag géén opslag plaatsvinden tenzij specifiek op de verbeelding als locatie voor 'opslag' aangegeven. Uiteraard dient wel door de ondernemer voldoende rekening gehouden te worden met de veiligheidsaspecten verbonden aan buitenopslag."*

Uit artikel 9.5.1 valt af te leiden dat buitenopslag wel is toegestaan, echter de genoemde voorwaarden en locatie komen niet terug in de planregels. Indiener verzoekt deze voorwaarden alsnog te verankeren in het bestemmingsplan zodat duidelijkheid en rechtszekerheid bestaat over het uitvoeren van buitenopslag.

#### Standpunt gemeente

Aan de planregels worden de genoemde voorwaarden voor buitenopslag toegevoegd.

#### *4.16.2. Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat in de regels aan artikel 9.5 specifieke regels worden toegevoegd voor buitenopslag. Hierbij geldt onder andere dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak tot maximaal de toegelaten bouwhoogte voor gebouwen. Buiten het bouwvlak mag géén opslag plaatsvinden tenzij de locatie specifiek voor opslag is aangeduid.

#### *4.17. Zienswijze 17*

##### *4.17.1. Herontwikkeling Weerdijk 4 Oldemarkt*

#### Samenvatting

Op de locatie Weerdijk 4 te Oldemarkt was voorheen een drukkerij gevestigd. Helaas heeft het bedrijf de deuren moeten sluiten. Indiener heeft de locatie aangekocht en wil graag een aanzienlijk deel van het pand renoveren en restylen ten behoeve van een woonfunctie met als primaire doelgroep jongeren en starters.

Met deze zienswijze wil indiener voorkomen dat een herontwikkeling van deze locatie en de directe omgeving op slot wordt gezet c.q. voor jaren wordt uitgesteld. Graag wil indiener de plannen voor deze unieke locatie in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeente nader uitwerken naar concrete, uitvoerbare plannen.

#### Standpunt gemeente

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Voornoemd perceel heeft in het vigerend plan een bedrijfsbestemming en krijgt ook in de nieuwe bestemmingsregeling een bedrijfsbestemming. Omdat een nieuwe (woon)functie beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsactiviteiten en ontwikkeling van omliggende bedrijven op het bedrijven-terrein dient dit nader onderzocht te worden. Op basis van een principeverzoek, waarbij meer duidelijkheid over het planvoornemen worden gegeven, zal onderzocht worden wat de invloed van het planvoornemen op de bedrijven in de omgeving heeft. Vervolgens kan beoordeeld worden of deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. Hiervoor moet een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders en zal eventueel, indien besloten wordt medewerking te verlenen, een zelfstandige procedure doorlopen moeten worden.

#### *4.17.2. Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **4.18. Zienswijze 18**

### **4.18.1. Bouwhoogte erfafscheidingen**

#### Samenvatting

Conform artikel 9.2.6 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,50 meter bedraagt.

Dit is niet conform de huidige situatie. Momenteel zijn de erfafscheidingen en cementsilo's op de bedrijfslocatie Dolderweg 21 te Steenwijk hoger. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen naar de huidige situatie.

#### Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van voornoemd perceel hanteert voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte van 2,50 meter. Deze maatvoering zal in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd.

### **4.18.2. Milieucategorie**

#### Samenvatting

Op de locatie ligt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Dit komt niet overeen met de categoriale bedrijfsindeling waarbinnen het bedrijf valt. Verzocht wordt deze te verruimen naar 4.2 conform de huidige situatie.

#### Standpunt gemeente

Het totale bedrijf, inclusief de locatie aan De Oevers 15 staat bij de gemeente in het systeem als puinbrekerij. Op de locatie Dolderweg vindt alleen opslag plaats. Deze activiteit past binnen de huidige milieucategorie.

### **4.18.3. Conclusie**

De zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- in de regels de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding wordt gewijzigd conform het vigerend bestemmingsplan naar 2,5 meter;
- in de regels aan artikel 9.2.6 wordt toegevoegd dat silo's een maximale bouwhoogte van 40 meter mogen hebben.

## **4.19. Zienswijze 19**

### **4.19.1. Bedrijfswoningen toestaan**

#### Samenvatting

Verzocht wordt op beide bedrijfslocaties De Hagen 7 te Vollenhove en Koematen 3 te Steenwijk alsnog een bedrijfswoning toe te staan, omdat:

- op beide percelen sprake is van een bestaande situatie met een in pandige bedrijfswoning;

- op de betreffende bedrijventerreinen en in de directe nabijheid van beide percelen zich al bedrijfswoningen bevinden;
- de locaties deel uitmaken van de randen, waar volgens indiener in het kader van de inwaartse zonering de lichtere milieucategorieën worden geplaatst, en de zwaardere meer in het midden;
- voor wat betreft de locatie Koematen 3, deze is gevestigd op een gezoneerd bedrijventerrein. Hiervoor geldt dat bedrijfswoningen op een gezoneerd bedrijventerrein op basis van constante jurisprudentie niet getoetst mogen worden aan de grenswaarden op basis van de Wet Geluidhinder.

#### Standpunt gemeente

De bedrijfswoning aan De Hagen 7 te Vollenhove is illegaal gerealiseerd. Op de locatie Koematen 3 te Steenwijk is nog geen bedrijfswoning aanwezig. Omdat een bedrijfswoning tot beperkingen kan leiden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven op het bedrijventerrein, dient aan de hand van een afzonderlijk verzoek te worden onderzocht en beoordeeld of bij één of beide bedrijfslocaties een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Dit wordt nu niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

#### *4.19.2. Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **4.20. Zienswijze 20**

#### *4.20.1. Zaagwerkzaamheden*

##### Samenvatting

Op de bedrijfslocatie Dolderweg 3 te Steenwijk zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegelaten en daarmee ook de aanwezige groothandel in bouw- en houtmaterialen. Indiener wil graag weten of de plaatsvindende zaagwerkzaamheden, als zijnde een onzelfstandige activiteit, wel of niet worden aangemerkt als "houtzagerij", welke niet mogelijk is op de locatie.

##### Standpunt gemeente

Zoals indiener reeds aangeeft zijn de betreffende zaagwerkzaamheden ondergeschikt aan de groothandel en zijn niet aan te merken als een zelfstandige houtzagerij. Daarmee zijn deze activiteiten ter plaatse toegestaan.

#### *4.20.2. Perifere detailhandel*

##### Samenvatting

Indiener constateert dat op de hiervoor genoemde bedrijfslocatie geen perifere detailhandel is toegestaan. Gelet op de volumineuze aard van de ter plaatse verhandelde goederen had dat wel mogelijk gemaakt kunnen worden. Volgens de gemeentelijke beleidsnotitie 'Facetbeleid' wordt nieuwe volumineuze detailhandel toegestaan op bedrijventerrein Hooijdijk. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen ten behoeve van perifere detailhandel.

##### Standpunt gemeente

In artikel 9.6.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein Groot Verlaat. In het kader van facetbeleid is dit ook toegestaan op het bedrijventerrein Hooijdijk. Derhalve wordt Hooijdijk toegevoegd aan deze afwijkingsbevoegdheid.



#### *4.20.3. Ondergeschikte detailhandel*

##### Samenvatting

Indiener mist de mogelijkheid voor onzelfstandige detailhandel. In het vigerend bestemmingsplan was nog een vrijstelling opgenomen voor ondergeschikte detailhandel.

##### Standpunt gemeente

In artikel 9.6.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit, op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt dus geen aanpassing.

#### *4.20.4. Internethandel*

##### Samenvatting

Ter plaatse is "internethandel" (zonder toonzaal) niet expliciet toegestaan. Indiener zou graag zien dat het bestemmingsplan die mogelijkheid biedt.

##### Standpunt gemeente

Bij internethandel is opslag de hoofdactiviteit. Alleen voor afhaalpunten gelden bepaalde regels. Deze vallen ook onder de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.6.1.

#### *4.20.5. Buitenopslag*

##### Samenvatting

Indiener wenst verduidelijkt te zien wat moet worden verstaan onder artikel 9.5.1 (specifieke gebruiksregels, strijdig gebruik) aanhef en onder sub j (buitenopslag). Buiten twijfel zal moeten worden gesteld dat de bestaande buitenopslag van indiener niet onder het specifieke gebruiksverbod valt.

##### Standpunt gemeente

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is buitenopslag toegestaan ten dienste van de in artikel 9.1.1 toegestane activiteiten. Buitenopslag is niet toegestaan voor de naar de weg gekeerde voorzijde.

Er wordt een nadere regeling opgenomen waarmee buitenopslag binnen het bouwvlak is toegestaan.

#### *4.20.6. Maatvoeringsregels*

##### Samenvatting

Voor de hiervoor genoemde bedrijfslocatie geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. Dat percentage wordt in de bestaande situatie reeds overschreden. Ook ontbreekt, anders dan ten aanzien van de bouwhoogte, een bestaande matenregeling.

##### Standpunt gemeente

In de (algemene) bouwregels wordt een bepaling opgenomen dat indien maatvoeringen van bestaande bebouwing afwijkt van de opgenomen maatvoeringen in de regels, deze bestaande maatvoering geldend is. Dit is uitsluitend van toepassing op bebouwing waarvan een vergunning is verleend.

#### *4.20.7. Bebouwing buiten het bouwvlak*

##### Samenvatting

Indiener constateert dat in het zuiden een deel van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak ligt. Dit zou ook problematisch zijn omdat ingevolge de regels bestaande bebouwing binnen het bouwvlak moet liggen en 2 meter uit de perceelsgrens. De afstand van deze bestaande bebouwing is kleiner dan 2 meter. Alleen voor bestaande bebouwing binnen het bouwvlak mag deze afstand minder bedragen dan 2 meter.

##### Standpunt gemeente

Het bouwvlak is ingetekend op 3 meter uit het bestemmingsvlak. Terecht wordt opgemerkt dat de bestaande bebouwing hier marginaal afwijkt van het opgenomen bouwvlak. Ter plaatse zal de grens van het bouwvlak worden aangepast op de bestaande bebouwing.

Door behandeling van deze zienswijze is geconstateerd dat in artikel 9.2.2 sub c de term "afstand tot de perceelsgrens" abusievelijk niet is opgenomen, waardoor de regeling niet helemaal duidelijk is. Dit wordt alsnog toegevoegd.

#### *4.20.8. Bouwhoogte hekwerken*

##### Samenvatting

In de regels is opgenomen dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,50 meter bedraagt. Dit is niet conform de huidige situatie en het vigerend bestemmingsplan. Momenteel zijn de erfafscheidingen op de bedrijfslocatie hoger. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen naar de huidige situatie.

##### Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van voornoemd perceel hanteert voor erfafscheidingen een maximale bouwhoogte van 2,50 meter. Deze maatvoering zal in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd.

#### *4.20.9. Overige bouwregels*

##### Samenvatting

Artikel 9.2.7 van de planregels is rechts onzeker. Gebruik, ook bestaand gebruik, mag immers alleen plaatsvinden indien het perceel zodanig is ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om parkeren en laden en lossen te kunnen afwikkelen. Dit lijkt een open en onbepaalde norm op te leveren die een beperking kan vormen voor het bestaande legale gebruik.

##### Standpunt gemeente

Artikel 9.2.7 is opgenomen om ervoor te zorgen dat laden, lossen en parkeren ten behoeve van een bedrijf geen problemen/overlast opleveren in de openbare ruimte. Daarom dienen hiervoor bepaalde voorzieningen getroffen te worden op eigen terrein. Bedrijven zorgen daarbij zelf voor een optimale bedrijfsvoering. Daarom wordt er geen oppervlaktemaat opgenomen voor laden en lossen.

Ten aanzien van het parkeren, zijn in artikel 9.2.7 sub b parkeernormen opgenomen waaraan voldaan dient te worden. Voor bepaalde bedrijfsactiviteiten is een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen opgenomen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee wordt een duidelijk en begrensd kader geboden.

#### *4.20.10. Conclusie*

De zienswijze vormt gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- in de regels aan artikel 9.6.2 wordt toegevoegd dat deze ook van toepassing is voor het bedrijventerrein Hooijdijk;
- in de regels aan artikel 9.5 specifieke regels worden toegevoegd voor buitenopslag. Hierbij geldt onder andere dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak tot maximaal de toegelaten bouwhoogte voor gebouwen. Buiten het bouwvlak mag géén opslag plaatsvinden tenzij de locatie specifiek voor opslag is aangeduid;
- in de regels wordt een bepaling toegevoegd, dat indien maatvoeringen van bestaande bebouwing afwijkt van de opgenomen maatvoeringen in de regels, deze bestaande maatvoering geldend is. Dit is uitsluitend van toepassing op bebouwing waarvan een vergunning is verleend;
- op de verbeelding ter plaatse de zuidelijke grens van het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande bebouwing;
- in de regels artikel 9.2.2 sub c als volgt wordt gewijzigd: "indien de afstand tot de perceelsgrens van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ten tijde van inwerkingtreding van het plan minder bedraagt dan 2,00 meter, dan geldt de op dat moment bestaande afstand tot de perceelsgrens in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2 lid b;";
- in de regels de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding wordt gewijzigd conform het vigerend bestemmingsplan.

#### *4.21. Zienswijze 21*

##### *4.21.1. Tuinbestemming op perceel*

###### Samenvatting

Indiener constateert op de verbeelding een kleine omissie ten aanzien van de bestemming op zijn perceel. Conform de 'Nota inspraak en vooroverleg' zou het perceel kadestraal bekend 1657 overeenkomstig het bestaand gebruik worden bestemd als tuin. Dit is echter niet voor het hele perceel gebeurd. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen.

###### Standpunt gemeente

De opmerking is terecht. Het perceel wordt alsnog als 'Tuin' bestemd.

##### *4.21.2. Conclusie*

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat op de verbeelding op het gehele perceel 1657 de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen.

## 4.22. Zienswijze 22

### 4.22.1. Bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

#### Samenvatting

Op de locatie Pluggematen 8 is een betonwarenfabriek gevestigd. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is beperkt tot 10 meter. Bij het bedrijf zijn echter bouwwerken aanwezig met een veel hogere bouwhoogte, zoals silo's.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten van 12 meter en 35 meter opgenomen alleen voor gebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan dreigt op dit punt onvoldoende recht te doen aan de feitelijke, niet-wederrechtelijke situatie.

#### Standpunt gemeente

Het is correct dat de afwijkende bouwhoogten alleen zien op gebouwen. Dit had zich echter ook moeten richten op bouwwerken zoals silo's. In het oude bestemmingsplan voor Groot Verlaat was een regeling opgenomen om silo's tot een hoogte van 40 meter toe te staan. In onderhavig bestemmingsplan zal in de bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgenomen dat silo's een maximale bouwhoogte van 40 meter mogen hebben.

### 4.22.2. Bestemming woonschip

#### Samenvatting

Het is niet duidelijk of, noch is aangetoond dat de nieuwe woonbestemming voor een woonschip, de bestaande niet-wederrechtelijke bedrijfssituatie van het bedrijf geweld zal aandoen.

#### Standpunt gemeente

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is op de betreffende locatie een woonboot toegestaan met een functie als bedrijfswoning. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan nog niet als zodanig geregeld. In dat opzicht zou dit een beperking kunnen betekenen voor ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Daarom wordt op het betreffende woonschip de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegd, met een nadere regeling dat ter plaatse een woonschip met functie als bedrijfswoning is toegestaan.

### 4.22.3. Conclusie

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- in de regels aan artikel 9.2.6 wordt toegevoegd dat silo's een maximale bouwhoogte van 40 meter mogen hebben;
- op de verbeelding de bestemming van voornoemd woonschip wordt gewijzigd in 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'woonschip';
- in de regels wordt aan artikel 9 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'woonschip' een woonschip met uitsluitend een functie als bedrijfswoning is toegestaan. In de bouwregels worden nadere bepalingen voor de afmetingen opgenomen overeenkomstig artikel 19.2.2.

## *4.23. Zienswijze 23*

### *4.23.1. Milieucategorie*

#### Samenvatting

Zoals blijkt uit artikel 9.1.1 zijn op de bedrijfslocatie Dolderweg 44 te Steenwijk bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal categorie 3.2. Gelet op de vergunde activiteiten gaat indiener er vanuit dat deze passen binnen de voorgestane bestemming in de vergunde bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt dit te bevestigen.

#### Standpunt gemeente

In onderhavig geval gaat het puur om opslag. De ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten passen binnen de categorie 3.2. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

### *4.23.2. Uitbreiding bedrijfsactiviteiten*

#### Samenvatting

Het bedrijf gevestigd is voornemens haar activiteiten uit te breiden ter zake de be- en verwerking van bepaalde afvalstromen, waaronder het beperkt breken van steenachtige materialen. Deze activiteit valt echter onder milieucategorie 4.2. Verzocht wordt de bedrijfslocatie te bestemmen als milieucategorie 4.2 om zodoende uitbreiding en verbreding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

Indiener stelt voor in nader overleg te gaan over een maatwerkbestemming voor de toekomstplannen van het bedrijf. Indiener heeft de concept vergunningaanvraag als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

#### Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestaande bestemmingsplannen. Als uitgangspunt voor de actualisering geldt, dat de bestaande (legale) feitelijke situatie en de planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het vestigen van andere bedrijven die zijn opgenomen in een hogere milieucategorie dan de toegestane bedrijfsactiviteiten, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan deze toegestane bedrijfsactiviteiten. Hiermee worden in het bestemmingsplan al ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Op basis van een principeverzoek zal onderzocht worden wat de gevolgen van de voorgestelde bedrijfsactiviteiten zijn. Vervolgens kan beoordeeld worden of deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. Hiervoor moet een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders en zal eventueel, indien besloten wordt medewerking te verlenen, een zelfstandige procedure doorlopen moeten worden.

### *4.23.3. Conclusie*

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.