

**Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Noordelijke kernen**

Afdeling: REO

Auteur : 

Datum: 4 december 2012

Versie: definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen.....	3
3. Ontvankelijkheid.....	3
4. Beantwoording van de zienswijzen	4
4.1. Indiener 1.....	4
4.1.1. wijziging bestemming achterliggend perceel in bedrijfsbestemming	4
4.1.2. Conclusie	5
4.2. Indiener(s) 2	5
4.2.1. Vestiging nieuwe horecavoorziening.....	5
4.2.2. Conclusie	7
4.3. Indiener 3.....	7
4.3.1. wijzigen bestemming perceel landbouwgrond.....	7
4.3.2. Conclusie	7
4.4. Indiener 4.....	8
4.4.1. Overgangsrecht	8
4.4.2. Conclusie	8
4.5. Indiener 5.....	8
4.5.1. omschrijving culturele voorzieningen	8
4.5.2. toekennen horecafunctie categorie 4	9
4.5.3. zone voor bijgebouwen	9
4.5.4. Veranderen bedrijfsbestemming Bouwdijk 19 in een woonbestemming.....	10
4.5.5. toekennen andere bestemming strook grond langs water achter Bouwdijk 19	11
4.5.6. bestemmingsregeling Bouwdijk 23.....	11
4.5.7. opnemen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid voor wonen met zorg	12
4.5.8. Conclusie	12
4.6. Indiener 6.....	13
4.6.1. opmerkingen over andere ruimtelijke en bestemmingsplanprocedures	13
4.6.2. Terinzagelegging.....	13
4.6.3. Kern Wetering	13
4.6.4. Conclusie	13
4.7. Indiener 7.....	14
4.7.1. Bouwvlak is niet afgestemd op de werkelijke situatie.....	14
4.7.2. Vergroten bouwvlak	14
4.7.3. Conclusie	15
4.8. Indiener 8.....	15
4.8.1. Ontbreken bedrijfswoning op verbeelding	15
4.8.2. Conclusie	15
4.9. Indiener 9.....	15
4.9.1. Ontbreken bedrijfswoning op verbeelding	15
4.9.2. Conclusie	16

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke kernen met de bijbehorende stukken heeft van 11 april 2012 tot en met 22 mei 2012 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal negen 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 Noordelijke kernen zijn de volgende negen zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam
1.	indiener 1
2.	indiener 2
3.	indiener 3
4.	indiener 4
5.	indiener 5
6.	indiener 6
7.	indiener 7
8.	indiener 8
9.	indiener 9

De zienswijze van indiener 7 is later nog aangevuld met drie emails van 4, 10 en 18 oktober 2012. Verder is deze zienswijze mondeling nog nader toegelicht tijdens een op 3 oktober 2012 gevoerd overleg. Van dit overleg is een kort verslag gemaakt dat een onderdeel vormt van de schriftelijke zienswijze.

3. Ontvankelijkheid

Alle negen zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen of tijdig verzonden en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk. Hierbij geldt ten aanzien van

de zienswijze van indiener 6 wel een nuancering. Deze zienswijze handelt voor een groot deel ook over onderwerpen die geen betrekking hebben op het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen maar gaan over andere ruimtelijke procedures. In zoverre dient deze zienswijze buiten behandeling te worden gelaten. Bij de beantwoording van deze zienswijze wordt dit nader toegelicht.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. wijziging bestemming achterliggend perceel in bedrijfsbestemming

Indiener 1 heeft oefent op de locatie Eesveensweg 90 te Eesveen een garagebedrijf uit. In het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke kernen is aan deze locatie op basis van de huidige omvang van de bedrijfsvoering de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf" toegekend. De strook grond direct achter het bedrijf heeft de bestemming "Agrarisch". Indiener 1 wil deze strook grond (ook) benutten voor zijn garagebedrijf in de vorm van stalling van bedrijfswagens. Dit past niet binnen de (beoogde) agrarische bestemming. Daarom verzoekt indiener 1 ook aan deze strook een bedrijfsbestemming toe te kennen.

Reactie:

Deze zienswijze van indiener 1 is inhoudelijk gelijk aan de door betrokkene eerder ingediende inspraakreactie tijdens de inspraakprocedure over het voorontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen.

Dit bestemmingsplan is bedoeld als een actualiseringsplan, dat voor de kernen heldere, uniforme bouw- en gebruiksregels bevat op basis van de *bestaande* situatie. Dat betekent dat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zoals de uitbreiding van bedrijven. Naar de (ruimtelijke) haalbaarheid van dergelijke uitbreidingen is bij de opstelling van het bestemmingsplan dan ook geen onderzoek gedaan.

In het door de gemeenteraad op 1 maart 2011 vastgestelde facetbeleid, als onderlegger voor de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen, is aangegeven dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen gewenst is. Zwaardere bedrijvigheid is in principe niet wenselijk in een woonomgeving. Nieuwvestiging van dit type bedrijven is door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst. Volgens het facetbeleid zijn bedrijfsbestemmingen in een woonomgeving daarom alleen lichtere vormen van bedrijvigheid toegestaan, bestaande zwaardere bedrijvigheid wordt specifiek bestemd. Daarbij geldt onder meer dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd moet zijn en dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het bedrijf van indiener 1 is een solitair bedrijf dat zich in een omgeving bevindt die hoofdzakelijk bestaat uit woningen. Het garagebedrijf behoort verder niet tot de (lichtere) categorie bedrijven die volgens in het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst zonder meer binnen een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Dit onder andere vanwege de potentieel aanzienlijk verkeersaantrekkende werking van een garagebedrijf. Dit is ook de reden voor de toekenning van de specifieke bedrijfsbestemming.

Uitbreiding van het garagebedrijf van indiener 1 door het betrekken van de strook agrarische grond bij de bedrijfsvoering is niet in overeenstemming met de beleidslijn, zoals opgenomen in het

facetbeleid en de toelichting van het bestemmingsplan, op grond waarvan bij zwaardere bedrijvigheid (bedrijvigheid die niet is opgenomen in de bedrijvenlijst) alleen de *vigerende* bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Door uitbreiding komt de (bescherming van de) woonomgeving verder onder druk te staan.

Daarnaast leidt deze uitbreiding tot aantasting van het landelijk gebied omdat daardoor een strook open, agrarische grond aan het agrarisch buitengebied wordt onttrokken. Het bedrijf "steekt" dan als het ware steeds verder dit gebied in. Ook dat is geen gewenste ruimtelijke ontwikkeling omdat het gemeentelijke beleid is gericht op het behoud van het huidige agrarische buitengebied. Dit mede omwille van het behoud van openheid van dit gebied als ruimtelijke kwaliteit en de levensvatbaarheid van de agrarische bedrijfstak in de gemeente Steenwijkerland.

Het bestemmingsplan Noordelijke kernen voorziet niet in nieuwvestiging van of uitbreidingsmogelijkheden voor zwaardere bedrijvigheid. Dit is conform het eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke beleid dat er in de kernen/woongebieden eigenlijk alleen plaats is voor lichtere bedrijvigheid. De enige uitzondering op deze beleidsregel is de reeds bestaande zwaardere bedrijvigheid in zijn huidige omvang. Honorering van de zienswijze van indiener 1 is niet in overeenstemming met dit beleid.

4.1.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.2. Indiener(s) 2

4.2.1. Vestiging nieuwe horecavoorziening

Indieneren maken bezwaar tegen het toekennen van een horecabestemming voor de locatie Blaankamp 1 te Steenwijkerwold. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse geen horecabestemming toe. Door vaststelling van het bestemmingsplan Noordelijke kernen krijgt het perceel Blaankamp 1 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding detailhandel en horeca categorie 2. Op grond van die nieuwe bestemming is de uitoefening van een horecabedrijf op dit perceel wel mogelijk.

Indieneren zijn het niet eens met deze nieuwe mogelijkheid omdat onduidelijk is welke typen horecabedrijf ter plaatse nu precies zijn of worden toegestaan. In de eerder voor de uitoefening van een horecabedrijf op de locatie Blaankamp 1 verleende omgevingsvergunning is vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan horecabedrijven van maximaal de tweede categorie zijn toegelaten. Maar volgens indieneren maken de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 11) ter plaatse veel zwaardere horeca mogelijk, namelijk tot maximaal de vijfde categorie. Dit is zware horeca zoals dancings, discotheken en nachtclubs.

Indieneren merken op dat er (ook) bij categorie 2 bedrijven rekening mee moet worden gehouden dat de horecabedrijven in deze categorie over het algemeen langere openingstijden hanteren wat gepaard met een toename van overlast. Dit ook om dat dit type horecabedrijven kan beschikken over een bezorg- of afhaalservice waardoor een aanzienlijke hinder voor omwonenden kan ontstaan, zeker in de avond- en de nachtelijke uren. Dit reikt verder dan de in de omgevingsvergunning genoemde straal van 10 m. Indieneren betwijfelen in dit verband of het geluidsniveau van het horecabedrijf wel zal voldoen aan de geluidsnormen.

Indieneren vrezen verder voor geurhinder en een aantasting van de verkeersveiligheid ter plaatse.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke kernen is aan de locatie Blaankamp 1 de bestemming Gemengd – 1 toegekend. Deze bestemming maakt onder meer horecafuncties mogelijk. Het klopt dat in de regels van deze bestemming (artikel 11) verschillende categorieën horeca mogelijk worden gemaakt tot maximaal horeca van de vijfde categorie maar daarbij wordt wel steeds een verwijzing gemaakt naar de aanduiding op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. De aanduiding op de verbeelding is bepalend voor de zwaarte van de horecafunctie. Op deze verbeelding is voor de locatie Blaankamp 1 de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 2” opgenomen. Dat betekent dat op dit perceel horecabedrijven van maximaal de tweede categorie aanwezig mogen zijn. Hieronder wordt verstaan: een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant. De uitoefening van een horecabedrijf van categorie 5 is op deze locatie dus niet mogelijk. Voor de vestiging van een zwaar(der) horecabedrijf zoals een café, dancing of nachtclub hoeven de indieners daarom niet te vrezen.

Het opnemen van een mogelijkheid voor een (lichte) horecafunctie in het (ontwerp)bestemmingsplan Noordelijke kernen is een gevolg van het feit dat er voor de vestiging van een pizzeria op de locatie Blaankamp 1 op 9 mei 2012 een omgevingsvergunning is verleend (die overigens nog niet onherroepelijk is). Omdat het bestemmingsplan Noordelijke kernen bedoeld is als een bestemmingsplan waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd, is deze ontwikkeling in (het ontwerp van) dit bestemmingsplan verwerkt.

Op grond van het (huidige) bestemmingsplan Steenwijkerwold heeft het perceel Blaankamp 1 de bestemming “doeleinden van handel en bedrijf, categorie DD”. Binnen deze bestemming is de uitoefening van detailhandel (winkel) mogelijk. Het (paraplu)bestemmingsplan Binnenplanse ontheffingen bestemmingsplannen voor de kernen maakt het mogelijk om voor dit perceel van deze bestemming ontheffing te verlenen voor de vestiging van een (licht) horecabedrijf. Van deze ontheffingsmogelijkheid is met bovengenoemde omgevingsvergunning voor de pizzeria gebruik gemaakt.

Volgens de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) behoort een winkel tot de categorie bedrijven waarvoor een afstandsnorm van 10 meter tot omliggende woningen als richtlijn geldt. Voor een horecabedrijf van de tweede categorie zoals bedoeld in het bestemmingsplan geldt volgens deze uitgave dezelfde afstandsnorm. Qua ruimtelijke uitstraling is een lichte horecafunctie zoals de pizzeria dus vergelijkbaar met een winkelfunctie.

Het woon- en leefklimaat zal ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan Steenwijkerwold bood voor het gebruik van de locatie Blaankamp 1 door de vestiging van de pizzeria c.q. de mogelijkheid van het vestigen van een horecafunctie van de tweede categorie niet in negatieve zin veranderen. Daar komt bij de locatie Blaankamp 1 in het centrum van het dorp ligt, naast het opgeknapte Woldplein. Een horecafunctie in het dorpcentrum is ruimtelijk niet onlogisch en kan bijdragen aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Vlak naast deze locatie bevindt zich al een vergelijkbare horecafunctie (de snackbar op Blaankamp 7).

Een horecabedrijf van de tweede categorie is een horecabedrijf dat voornamelijk geopend of in bedrijf is in de dag- en avonduren. Het is geen nachtbedrijf dat zich (met name) richt op het nachtelijke uitgaanspubliek. Het accent van de bedrijfsvoering zal dus niet liggen in de nachturen. Dat dit type bedrijf in vergelijking met een winkel langer open kan/zal zijn, is geen reden waarom

van de vestiging van deze horecafunctie moet worden afgezien omdat het woon- en leefklimaat in de nachtelijke uren voldoende gewaarborgd blijft. Dat een afhaalfunctie in of bij de pizzeria leidt tot extra overlast is verder niet aannemelijk omdat deze functie geen extra bezoekersstroom zal trekken.

Met betrekking tot eventuele geluid- of geurhinder geldt daarvoor in het Activiteitenbesluit regels zijn gesteld ter voorkoming van overlast waaraan het horecabedrijf moet voldoen. Mede gezien de kleinschaligheid van het horecabedrijf is er ruimtelijk geen sprake van een op voorhand onaanvaardbare situatie. Bij in acht name van de regels van het activiteitenbesluit valt voor de omgeving geen onevenredige geur- of geluidhinder te verwachten.

Wat betreft de verkeersveiligheid, direct voor de deur van het restaurant en bij het Woldplein bevinden zich voldoende openbare parkeervoorzieningen om de parkeerdruk van de pizzeria op te vangen. Dat het toestaan van een horecafunctie op het perceel Blaankamp 1 leidt tot een verkeershinder of een verkeersgevaarlijke situatie is daarom niet aannemelijk.

4.2.2. Conclusie

De zienswijze van indiener(s) 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3. Indiener 3

4.3.1. wijzigen bestemming perceel landbouwgrond

Indiener 3 verzoekt om de strook grond (kadastraal bekend sectie G. nr. 1561) achter hun woning te wijzigen in een woonbestemming. Deze bestemming sluit beter aan bij het huidige gebruik van de grond.

Reactie:

De betreffende strook grond krijgt volgens het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen een agrarische bestemming. Maar qua gebruik maakt dit perceel feitelijk (al) deel uit van het perceel Eesveensweg 106 dat volgens het ontwerp een woonbestemming krijgt. Perceel G 1561 is een smalle strook grond die direct grenst aan het perceel Eesveensweg 106 en van gelijke breedte is. Het toekennen van een woonbestemming in plaats van een agrarische is in dit opzicht ruimtelijk maar een marginale verandering. De woonbestemming van Eesveensweg 106 komt daarmee niet veel dieper in het agrarische buitengebied te liggen. Deze situatie wijkt ook niet af van de woonpercelen in de omgeving waarvan een deel nog dieper in het buitengebied steekt. Ruimtelijk bestaan er daarom geen bezwaren tegen deze kleine aanpassing van de bestemmingsvlakken.

4.3.2. Conclusie

De reactie van indiener 3 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Perceel G 1561 krijgt gelijk aan het hoofdperceel Eesveensweg 106 de bestemming wonen. Het op de verbeelding ter plaatse aangegeven bouwvlak blijft daarbij ongewijzigd. De aanduiding voor het bouwen van bijgebouwen wordt wel aangepast en gelijkgetrokken met de verruimde woonbestemming.

4.4. Indiener 4

4.4.1. Overgangsrecht

In het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen is volgens indiener 4 aan het perceel Koningin Wilhelminalaan 7 te Willemsoord een woonbestemming toegekend. Maar volgens indiener vinden er op dit perceel (niet nader genoemde) activiteiten plaats die niet in overeenstemming zijn met deze woonbestemming. Indiener wil voorkomen dat de betreffende gebruikers op grond van het overgangsrecht gebruiksrechten verkrijgen waardoor een afwijkend gebruik van de woonbestemming rechtmatig wordt. Indiener is daar niet gerust op.

Reactie:

Het klopt dat aan het perceel Wilhelminalaan 7 te Willemsoord in het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen een woonbestemming is toegekend. Op grond van het huidige bestemmingsplan Willemsoord heeft deze locatie ook al een woonbestemming. Met het bestemmingsplan Noordelijke kernen zal het planologische regime (qua functie) dus niet veranderen.

In het bestemmingsplan Noordelijke kernen is de volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven overgangsregeling opgenomen. Op grond van deze regeling geldt het overgangsrecht niet voor gebruiksactiviteiten die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan. Dat houdt in dat eventueel afwijkend gebruik dat is ontstaan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Willemsoord niet wordt gelegaliseerd met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Noordelijke kernen. Dit blijft illegaal. Indien en voor zover er daadwerkelijk gebruiksactiviteiten plaatsvinden die strijdig zijn met de woonbestemming, heeft betrokkene de mogelijkheid om daarover een handhavingverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders van Steenwijkerland.

4.4.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 4 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.5. Indiener 5

4.5.1. omschrijving culturele voorzieningen

Het perceel van indiener 5 heeft in het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen de bestemming Gemengd-1 gekregen. Binnen deze bestemming zijn volgens indiener onder meer culturele voorzieningen toegestaan. Dit begrip is, in tegenstelling tot het begrip “maatschappelijk” in de bestemmingsplanregels niet nader omschreven. Indiener verzoekt om voor het begrip culturele voorzieningen in het bestemmingsplan ook een definitie op te nemen.

Reactie:

Deze opmerkingen zijn op zichzelf juist. Voor maatschappelijke voorzieningen is in het bestemmingsplan een omschrijving opgenomen omdat het hier gaat om een breed spectrum aan uiteenlopende functies en activiteiten. Het begrip culturele voorzieningen is in dit verband een meer specifieke term. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien een begrip in een bestemmingsplan niet is omschreven aangesloten moet worden met wat daarbij onder het normale taalgebruik wordt

verstaan. Bij culturele voorzieningen gaat het dan om ateliers, musea, dansscholen, muziekscholen, musea, expositie- en tentoonstellingsruimten, kunstuitleen, theaters etc. Een dergelijke uitleg is duidelijk genoeg en daarmee is verdere afbakening in de bestemmingsplandefinities niet nodig.

4.5.2. toekennen horecafunctie categorie 4

Indiener 5 brengt naar voren dat volgens het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen ter plaatse van de locatie Bouwdijk 21 te Kuinre horeca-activiteiten van maximaal de derde categorie zijn toegestaan. Deze bestemmingsregeling laat geen overnachtingsmogelijkheden toe. Op het perceel is echter ook een bed & breakfastaccommodatie aanwezig waarvoor in het verleden door de gemeente vrijstelling of ontheffing is verleend. Indiener verzoekt daarom om aanpassing van de aanduiding op de verbeelding waardoor horeca tot maximaal de vierde categorie mogelijk wordt.

Reactie:

Het is juist dat in het verleden toestemming is verleend voor de uitoefening van een bed & breakfastvoorziening. Dit is in het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen niet goed ingepast.

In de opzet van de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen wordt een bed & breakfastaccommodatie echter niet gelijk gesteld aan horecavoorzieningen van de vierde categorie maar onderkend als een aparte, specifieke functie. Onder horeca van de vierde categorie wordt verstaan: een inrichting die is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers (bepaling 1.79 van de regels van het bestemmingsplan). Onder een bed & breakfast wordt verstaan: het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen gericht op kortdurend verblijf, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf (bepaling 1.21 van de bestemmingsplanregels).

Een horecavoorziening van de vierde categorie is daarmee dus een ruimere functie dan een bed & breakfastaccommodatie. Het in het verleden hebben toegekend van een bread & breakfastaccommodatie kan, gezien de beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan Noordelijke kernen (vastleggen en reguleren van het huidige gebruik) niet leiden tot het nu toekennen van een (nog) zwaardere horecafunctie waardoor ook de exploitatie van een hotel of pension mogelijk wordt. In plaats daarvan zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noordelijke kernen een aanpassing in de regels van de bestemming Gemengd-1 moeten worden doorgevoerd waardoor de uitoefening van een bed & breakfastvoorziening in ieder geval bij het perceel van indiener 5 (bij recht) mogelijk wordt.

4.5.3. zone voor bijgebouwen

Volgens indiener 5 is in de regels van het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen opgenomen dat bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak of de daarvoor op de verbeelding opgenomen aanduiding. Volgens indiener ligt het bouwvlak voor de locatie Bouwdijk 21 strak om het hoofdgebouw en is er geen aanduiding voor bijgebouwen opgenomen. Dat leidt er volgens indiener toe dat de op het perceel aanwezige kas waarvoor een bouwvergunning is verleend, niet past binnen het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt daarom om de bestemming (alsnog) te voorzien van een zone voor bijgebouwen.

Reactie:

Deze opmerking is correct. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal alsnog een passende aanduiding bijgebouwen toegestaan worden opgenomen waardoor de vergunde kas in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan.

4.5.4. Veranderen bedrijfsbestemming Bouwdijk 19 in een woonbestemming

Indiener 5 signaleert dat de bestemming van het naastgelegen perceel Bouwdijk 19 met het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen verandert van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Indiener 5 is van mening dat deze verandering belemmerend kan werken voor de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Bouwdijk 21. De woonbestemming zou kunnen leiden tot vanwege de milieuregels noodzakelijke aanpassingen die indiener 5 niet zou hebben als de bedrijfsbestemming van het perceel Bouwdijk 19 behouden zou blijven. Het feit dat er op het perceel Bouwdijk 19 nauwelijks of geen bedrijfsmatige activiteiten zijn ontplooid sinds de realisatie van de bedrijfswoning en er op het perceel Bouwdijk 19 al jarenlang particulier wordt gewoond, neemt volgens indiener 5 niet weg dat het gemeentebestuur de bestemming zonder redelijke belangenafweging kan wijzigen. Indiener 5 verzoekt om een afweging of het verantwoord is om aan het perceel Bouwdijk 19 een woonbestemming toe te kennen rekening houdend met eventuele belemmeringen voor de voorgenomen mogelijkheden binnen de bestemming Gemengd-1. Mocht besloten worden om de woonbestemming van Bouwdijk 19 te handhaven dan beraad indiener 5 zich op het indienen van een verzoek om planschade.

Reactie:

Het perceel Bouwdijk 19 ligt, net als perceel Bouwdijk 21, in een omgeving die hoofdzakelijk uit woningen bestaat. Algemeen beleidsuitgangspunt is dat binnen een woonomgeving, omwille van het woon- en leefklimaat, voorzichtig met nieuwe bedrijfsmatige activiteiten moet worden omgegaan en dat als duidelijk is dat een bedrijfsmatige functie is beëindigd en niet meer zal terugkeren, een andere ruimtelijke invulling in de vorm van wonen of een gemengde bestemming mogelijk is.

Uit de voor het opstellen van het bestemmingsplan Noordelijke kernen uitgevoerde inventarisatie is naar voren gekomen dat het perceel Bouwdijk 19 al jarenlang alleen nog maar voor woondoeleinden en niet meer voor bedrijfsmatige doeleinden wordt gebruikt. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Bouwdijk 19 zijn beëindigd en een nieuwe bedrijfsmatige invulling valt redelijkerwijze ook niet meer te verwachten. Handhaving van de bedrijfsmatige bestemming is daarom niet reëel. Een bestemming die aansluit bij het bestaande gebruik (wonen) ligt dan voor de hand. Hetzelfde geldt overigens voor het perceel Bouwdijk 21. Want ook dat perceel heeft volgens het bestemmingsplan Kuinre 1987 een bedrijfsbestemming die met het bestemmingsplan Noordelijke kernen wordt veranderd in een meer passende gemengde bestemming, aangezien de activiteiten die op deze locatie worden niet echt bedrijfsmatig zijn in de zin van het produceren van goederen of dienstverlening.

Voor de ruimtelijke zonering van bedrijven en woningen geldt de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" als richtlijn. In deze uitgave staan de minimaal aan te houden afstanden tussen enerzijds de perceelsgrens van de bedrijfsmatige functie en anderzijds de gevel van een woning. De afstandsnorm voor een atelier en een restaurant bedraagt tien meter. Aan deze norm wordt in dit geval voldaan. De afstand tussen de grens van het perceel Bouwdijk 21 en de woning

(uitgaande van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak voor het hoofdgebouw) bedraagt ongeveer veertien meter.

Daarmee is de in het bestemmingsplan Noordelijke kernen voor Bouwdijk 19 opgenomen woonfunctie op een verantwoorde afstand gesitueerd. De huidige bedrijfsvoering op het perceel Bouwdijk 21 wordt daardoor niet (onevenredig) geschaad. Deze afstand is verder ook niet dusdanig kort dat de mogelijkheden die de bestemming Gemengd-1 biedt voor de uitoefening nieuwe of aanvullende activiteiten op het perceel Bouwdijk 21 op voorhand onmogelijk of onhaalbaar zijn vanwege de milieueisen. Gezien de genoemde richtlijnen van de VNG zal voor die nieuwe of aanvullende activiteiten een afstand van 10 m, omdat de bestemming Gemengd (voor Bouwdijk 21) uitgaat van lichte functies, normaal gesproken voldoende zijn.

Daarmee is uiteindelijk de afweging dat het ruimtelijke ongewenst is om bedrijfsbestemmingen te handhaven die niet meer als zodanig zullen worden gebruikt en dat voor deze locaties bestemmen conform bestaand gebruik (woondoeleinden) is aangewezen mits de belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad. Dit laatste doet zich in dit geval, gezien de afstand tussen de woning en naastgelegen atelier met bijbehorende functies, niet voor.

Voor het eventueel indienen van planschade bestaat een aparte procedure die op zich geen verband houdt met de vaststelling van het bestemmingsplan. Zoals hiervoor toegelicht, leidt de toekenning van de woonbestemming aan Bouwdijk 19 voor indiener 5 niet tot een onevenredig nadeel. Dat een eventueel verzoek om planschade zal slagen, staat daarom niet vast.

4.5.5. toekennen andere bestemming strook grond langs water achter Bouwdijk 19

Indiener 5 merkt op dat achter het perceel Bouwdijk 19 een strook grond ligt langs het water (De Linde). De eigenaar van Bouwdijk 19 is volgens indiener 5 niet de eigenaar van deze strook grond. Maar toch is deze strook grond op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bij het perceel Bouwdijk 19 getrokken door toekenning van dezelfde woonbestemming. Op deze strook grond bevindt zich een pad dat de mogelijkheid biedt om het terras/perceel van indiener 5 te komen. Gasten of toeristen maken daar gebruik van. Er meren ook boten af. Indiener 5 verzoekt daarom deze strook grond een andere bestemming te geven.

Reactie:

De betreffende strook grond is eigendom van de gemeente. Feitelijk maakt deze strook deel uit van de (openbare) berm en het pad langs rivier De Linde. Toekenning van een woonbestemming op dit perceel is inderdaad niet correct. Het bestemmingsplan zal bij vaststelling op dit punt worden aangepast. Aan de betreffende strook grond zal, net als bij de overige percelen langs de rivier De Linde, de bestemming Groen worden toegekend.

4.5.6. bestemmingsregeling Bouwdijk 23

Indiener 5 merkt op dat aan het perceel Bouwdijk 23 dezelfde gemengde bestemming is toegekend als bij Bouwdijk 21 maar dan met de aanduiding "horeca 4". Volgens indiener 5 is er voor Bouwdijk 23 een paar jaar geleden een bouwvergunning met vrijstelling verleend voor een aantal trekkershutten. Indiener 5 vraagt zich in dit verband af of deze vergunning past binnen deze bestemming en waarom voor deze bestemming is gekozen. Volgens indiener 5 is er al jaren geen sprake van bedrijfsactiviteiten.

Reactie:

Het verschaffen van recreatief nachtverblijf in de vorm van trekkershutten past inderdaad binnen de aanduiding horeca 4 (overige logiesverstrekkers). Het op de verbeelding zetten van deze aanduiding op dit perceel is inderdaad een gevolg van de eerder verleende bouwvergunning/vrijstelling (in 2009). Het is nog steeds de bedoeling om dit vergunde bouwplan te realiseren. Het tijdsverloop is tussen het moment van vergunningverlening en de vaststelling van het bestemmingsplan Noordelijke kernen is te kort om te concluderen dat het toekennen van de beoogde gemengde bestemming niet (langer) reëel is.

4.5.7. opnemen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid voor wonen met zorg

Indiener 5 merkt tenslotte op dat in het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen geen binnenplanse mogelijkheid is opgenomen voor een functiewijziging naar een bestemming met meerdere woningen of een combinatie van wonen met zorg (anders dan mantelzorg) of andere nevenactiviteiten. Indiener 5 verzoekt om een dergelijke afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsmogelijkheid alsnog op te nemen.

Reactie:

De randvoorwaarde voor het opnemen van een binnenplanse ontheffingsregeling in een bestemmingsplan is dat de bestemming niet veranderd, het gaat daarbij dus om relatief kleinschalige aanpassingen. De suggesties van indiener 5 kunnen niet met een dergelijke ontheffing worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Noordelijke kernen is qua opzet een bestemmingsplan dat is bedoeld om het huidige gebruik van percelen vast te leggen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen apart worden beoordeeld. Het opnemen van een binnenplanse wijzigingsregeling voor meerdere woningen op een perceel of woon-zorgcombinaties is alleen maar mogelijk indien in beginsel duidelijk is dat een dergelijk ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Dergelijke (mogelijke) ontwikkelingen zijn geen onderdeel geweest van het voor het bestemmingsplan Noordelijke kernen uitgevoerde onderzoek zodat momenteel ook niet duidelijk is in hoeverre dit soort ontwikkelingen haalbaar zijn. Voor het alsnog opnemen van een door indiener 5 voorgestelde wijzigingsregeling is daarom nu geen plaats. Indien indiener 5 in de toekomst plannen heeft voor woningbouw of woon-zorgcombinaties kunnen deze op basis van een (concreet) schetsplan alsnog op hun ruimtelijke wenselijkheid en haalbaarheid worden getoetst en eventueel via de daarvoor geëigende ruimtelijke procedures worden gerealiseerd.

4.5.8. Conclusie

De zienswijze van indiener 5 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bij de vaststelling zullen de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- a) op de verbeelding zal voor de locatie Bouwdijk 21 een aanduiding bed & breakfast toegestaan worden opgenomen;
- b) er zal op de verbeelding voor de locatie Bouwdijk 21 een aanduiding voor het bouwen van bijgebouwen worden opgenomen;
- c) aan de strook grond langs de rivier De Linde achter het perceel Bouwdijk 19 krijgt de bestemming Groen.

4.6. Indiener 6

4.6.1. opmerkingen over andere ruimtelijke en bestemmingsplanprocedures

Indiener 6 voert in de zienswijze veel argumenten aan die geen betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke kernen maar op andere ruimtelijke procedures die in het verleden zijn gevoerd of nog moeten worden gevoerd (o.a. bestemmingsplan Buitengebied en Landinrichtingsproject Scheerwolde).

Reactie:

De argumenten van indiener 6 die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan Noordelijke kernen kunnen niet als zienswijze tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan worden beschouwd. In zoverre dient de zienswijze van indiener 6 dan ook buiten behandeling te blijven. Deze opmerkingen en argumenten kunnen worden ingebracht bij de betreffende ruimtelijke procedure voor het project of het bestemmingsplan waar deze opmerkingen en argumenten over gaan.

4.6.2. Terinzagelegging

Indiener 6 merkt op dat de omschrijving van het bestemmingsplan Noordelijke kernen in de ontwerpfase verschilt van het voorontwerp. In de ontwerpfase is het plan aangeduid als NL.IMRO.1708.Noordelijkkernen BP-ON01 maar tijdens de inspraak als NL.IMRO.1708Noordelijkkernen BP-V001.

Reactie:

Deze constatering is juist. De omschrijving van het bestemmingsplan verandert zodat duidelijk is welke fase het bestemmingsplan verkeert. BP-V001 duidt op de fase van voorontwerp (inspraak) en BP-ON01 is de aanduiding voor het (officiële) ontwerp. Daarbij geldt (uiteraard) dat de verschillende versies van de bestemmingsplan ook inhoudelijk kunnen verschillen, mede als gevolg van de ingediende inspraakreacties of zienswijzen.

4.6.3. Kern Wetering

Indiener 6 mist de kern Wetering in het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen.

Reactie:

Het klopt dat de kern Wetering niet is opgenomen in het bestemmingsplan Noordelijke kernen. Het bestemmingsplan Noordelijke kernen is bedoeld ter vervanging van voor de kernen geldende bestemmingsplannen die meer dan tien jaar oud zijn. Het bestemmingsplan dat voor de kern Wetering geldt is echter van recentere datum en hoeft dus nog niet te worden herzien. Vandaar dat de Wetering niet is meegenomen in de actualisatieslag die nu gaande is met de twee nieuwe bestemmingsplan voor de noordelijke en zuidelijke kernen.

4.6.4. Conclusie

De zienswijze van indiener 6 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.7. Indiener 7

4.7.1. Bouwvlak is niet afgestemd op de werkelijke situatie

Indiener 7 exploiteert een agrarisch bedrijf op de locatie Burgemeester Stroinkweg 58 te Zuidveen. Volgens indiener 7 klopt het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke kernen voor zijn agrarische bedrijf aangegeven bouwvlak niet met de werkelijke situatie. De reeds gerealiseerde berging, stal en ligboxenstal liggen (gedeeltelijk) buiten dit bouwvlak. Hetzelfde geldt voor een mestopslag en gerealiseerde sleufsilos.

Reactie:

In het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen is (nog) uitgegaan van het bouwvlak van het bestemmingsplan Zuidveen. Het is echter de bedoeling om bouwontwikkelingen die zich naderhand in afwijking van het bestemmingsplan Zuidveen hebben voorgedaan en waarvoor een bouwvergunning annex vrijstelling of ontheffing is verleend, ook in te passen in het nieuwe bestemmingsplan Noordelijke kernen te worden verwerkt.

De stal en de ligboxenstal zijn agrarische bedrijfsgebouwen waarvoor een bouwvergunning is verleend. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak dient daarop inderdaad te worden aangepast. In zoverre is de zienswijze correct.

De sleufsilos zijn echter bouwwerken, geen gebouwen zijnde die volgens de regels van het bestemmingsplan Noordelijke kernen ook buiten een agrarisch bouwvlak mogen worden gebouwd. De door indiener geplaatste sleufsilos geven dus geen aanleiding om over te gaan tot vergroting of aanpassing van het bouwvlak. Hetzelfde geldt voor de mestopslag. In zoverre is de zienswijze niet correct. De sleufsilos en de mestopslag zullen wel binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf worden opgenomen.

4.7.2. Vergroten bouwvlak

Indiener 7 zou verder graag zien dat het bouwvlak zodanig wordt vergroot dat de ligboxenstal in westelijke richting kan worden uitgebreid. Daartoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a) door de gemeente is (al) een milieuvergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf;
- b) de inventarisatie van het bestemmingsplan Noordelijke kernen is, gezien het feit dat de huidige situatie van het bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan al niet juist is onderkend, niet goed uitgevoerd. Het had op de weg van de gemeente gelegen om bij de inventarisatie ook rekening te houden met de beoogde bedrijfsuitbreiding, een plan waarmee het gemeentebestuur immers al lang bekend was;
- c) met de gemeente is al jarenlang overleg gevoerd over de uitbreiding. Gezien dit langdurige overleg en het feit dat ambtelijk is toegezegd dat de uitbreiding in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Zuidveen zou worden opgenomen, kan de gemeente inpassing van de uitbreiding in het bestemmingsplan Noordelijke kernen nu redelijkerwijze niet meer achterwege laten.

Reactie:

In beginsel kan aan de door betrokkenen gewenste vergroting van hun agrarische bedrijf ruimtelijke medewerking worden verleend. Daarbij geldt wel als randvoorwaarde dat wordt

aangetoond dat deze ontwikkeling landschappelijk, milieutechnisch en ecologisch haalbaar is. Het onderzoek naar deze aspecten moet nog plaatsvinden. Daarom kan de vergroting van het bouwvlak nu nog niet bij recht in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is wel mogelijk om voor deze vergroting een wijzigingsregeling op te nemen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan aan te passen zodra de benodigde onderzoeken met een positieve uitkomst zijn afgerond.

4.7.3. Conclusie

De zienswijze van indiener 5 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het voor het agrarisch bedrijf op de locatie Stroinkweg 58 aangegeven bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de aanwezig stal en ligboxstal binnen het bouwvlak komen te vallen. De sleufsilos en de mestopslag worden binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf gebracht. Voor de door indiener 5 gewenste vergroting van het bouwvlak wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsregeling opgenomen waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan aan te passen zodra de benodigde onderzoeken met een positieve uitkomst zijn afgerond.

4.8. Indiener 8

4.8.1. Ontbreken bedrijfswoning op verbeelding

Aan indiener 8 is op 28 juli 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning met stalling op de locatie Anker 12 te Kuinre. Deze locatie krijgt volgens het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen een bedrijfsbestemming waarbij bedrijfswoning alleen maar zijn toegestaan voor zover ze op de verbeelding zijn aangeduid. Op de verbeelding ontbreekt echter de aanduiding voor de bedrijfswoning van indiener 8.

Reactie:

Deze opmerking is juist. In de ontwerpverbeelding is de aanduiding voor deze bedrijfswoning waarvan de vergunning inmiddels onherroepelijk is abusievelijk weggelaten. De bedrijfswoning dient bij vaststelling van het bestemmingsplan Noordelijke kernen alsnog te worden ingepast.

4.8.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 8 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de vergunde bedrijfswoning op de locatie 't Anker 12 te Kuinre zal op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.

4.9. Indiener 9

4.9.1. Ontbreken bedrijfswoning op verbeelding

De zienswijze van indiener 9 is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van indiener 8. Aan indiener 9 is op 25 mei 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning met bedrijfswoning op de locatie Anker 14 te Kuinre. Deze locatie krijgt volgens het ontwerp van het bestemmingsplan Noordelijke kernen een bedrijfsbestemming waarbij bedrijfswoning alleen maar zijn toegestaan voor zover ze op de verbeelding zijn aangeduid. Op de verbeelding ontbreekt echter de aanduiding voor de bedrijfswoning van indiener 9.

Reactie:

Deze opmerking is juist. In de ontwerpverbeelding is de aanduiding voor deze bedrijfswoning waarvan de vergunning inmiddels onherroepelijk is abusievelijk weggelaten. De bedrijfswoning dient bij vaststelling van het bestemmingsplan Noordelijke kernen alsnog te worden ingepast.

4.9.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 9 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de vergunde bedrijfswoning op de locatie 't Anker 14 te Kuinre zal op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.