

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Oldemarkt

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Oldemarkt' met de bijbehorende stukken heeft van 5 december 2012 tot en met 15 januari 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Steenwijkerland. Tevens was het bestemmingsplan digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarnaar via een link op de gemeentelijke website werd verwezen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 7 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

Hieronder de lijst met namen van de indieners van de zienswijzen. Vervolgens zijn de zienswijzen afzonderlijk behandeld. Per zienswijze is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

De volgende personen/instanties hebben een zienswijze ingediend:

- A. Indiener 1, zienswijze d.d. 14 januari 2013, ingekomen 15 januari 2013.
- B. Indiener 2, zienswijze d.d. 12 januari 2013, ingekomen 15 januari 2013.
- C. Indiener 3, zienswijze d.d. 24 december 2012, ingekomen 2 januari 2013.
- D. Indiener 4, zienswijze d.d. 17 december 2012, ingekomen 21 december 2012.
- E. Indiener 5, zienswijze d.d. 15 januari 2013, ingekomen 15 januari 2013.
- F. Indiener 6, zienswijze, d.d. 14 januari 2013, ingekomen 15 januari 2013.
- G. Indiener 7, zienswijze ingekomen d.d. 9 januari 2013.

3. Ontvankelijkheid

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

4. Beantwoording van de zienswijzen

1. *Samenvatting*

In artikel 19.2.4 sub a. is opgenomen dat carports op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden. Voor indiener betekent dit dat bij zijn woning geen mogelijkheid bestaat tot het bouwen van een carport. Indiener wil graag weten waarom deze beperkende regeling is opgenomen.

Indiener wijst erop dat bij woningen in de nabijheid van zijn woning reeds drie carports voor de voorgevel zijn gerealiseerd. De voortuinen zijn hier zo diep dat een carport kan worden gerealiseerd zonder dat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het pand, het perceel en/of straatbeeld. Bovendien zou op basis van het vigerend bestemmingsplan een carport, mits wordt voldaan aan ruimtelijke kwaliteitseisen, wel zijn toegestaan.

Indiener oppert de mogelijkheid tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van carports voor de voorgevel.

Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan Oldemarkt zijn de gronden voor de woningen (voor erf) bestemd met de bestemming tuin. Conform de stedenbouwkundige regels die binnen Steenwijkerland standaard worden gehanteerd bij woonbestemmingen, zijn binnen deze tuinbestemming geen gebouwen, carports of andere overkappingen toegestaan maar uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Carports dienen binnen de woonbestemming op het zij of achtererf te worden gesitueerd. Achtergrond hiervan is dat de voorerven zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing ter handhaving van het onderscheid tussen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

In het gebied waar het om gaat, namelijk Burg. Kuiperslaan en Klaas Muisstraat vinden we het ruimtelijk acceptabel om voor de voorgevel carports toe te staan, indien de carports worden aangebouwd aan de woning en de oppervlakte van de carports is begrenst. Hiervoor is een amendement aangenomen. In het bestemmingsplan worden bebouwingsregels voor carports toegevoegd aan de bestemming tuin (artikel 15).

Het bestemmingsplan Oldemarkt wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- 1) Aan artikel 15 Tuin wordt na 15.2 Bouwregels een onderdeel 15.2A toegevoegd, luidende:

15.2A Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan uitsluitend voor gronden gelegen binnen de aanduiding 'carport' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 ten behoeve van het bouwen van een carport bij een woning met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de carport maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de carport wordt aangebouwd aan de woning;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid.

2) op de verbeelding voor de volgende percelen de aanduiding 'carport' op te nemen



Burgemeester Kuiperslaan 95, 93, 91, 89, 87, 85, 83, 81; kadastraal bekend als gemeente Oldemarkt sectie en nummers H 905, 928, 823, 822, 821, 820, 819, 765.



Burgemeester Kuiperslaan 136, 134, 132, 130, 128, 126, 124; kadastraal bekend als gemeente Oldemarkt sectie en nummers H 763, 827, 826, 825, 824, 764, 832.



Burgemeester Kuiperslaan 79 en 77; kadastraal bekend als gemeente Oldemarkt sectie en nummers H 766, 743

Klaas Muisstraat 37, 35, 33; kadastraal bekend als gemeente Oldemarkt sectie en nummers H 818, 817, 816



Klaas Muisstraat nummers 31, 29, 27, 25, 23, 21, 19; kadastraal bekend als gemeente Oldemarkt sectie en nummers H 834, 835, 836, 744, 837, 838, 839.

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

2. *Samenvatting*

1. Op de verbeelding is het bouwvlak voor de woning van indiener circa 7 meter verder naar achteren ingetekend ten opzichte van de overige woningen in dezelfde straat. Hiermee worden de bouwmogelijkheden op het perceel beperkt. Verzocht wordt de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zodanig aan te passen dat de voorgevelrooilijn (grens van het bouwvlak) in het verlengde van de voorgevel waarin de hoofdingang van de woning komt te liggen en daarmee gelijk komt te liggen met de bouwvlakken van de andere woningen in de straat.
2. Indiërs vragen zich af waarom voor hun perceel de bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen en voor de andere woningen in de straat de bestemming 'Wonen - 2'. Derhalve wordt verzocht ook voor hun perceel de bestemming 'Wonen - 2' op te nemen.
3. Uit de begrippenlijst kan indiener niet opmaken of met de term 'bouwperceel' de totale kavegrootte wordt bedoeld of het gedeelte binnen de bestemming 'Wonen'. Indien dit laatste het geval is, is de mogelijkheid tot het plaatsen van bijgebouwen belangrijk afgenomen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Standpunt gemeente

1. In het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht in 2 bouwlagen en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' in 1 bouwlaag. De woning van indiener heeft, in afwijking van de andere woningen in de straat, de bebouwing in 1 bouwlaag (bijgebouwen) voor de voorgevel liggen en de bebouwing in 2 bouwlagen (het hoofdbouw) verder naar achteren liggen. Vandaar dat hier een afwijkend bouwvlak is opgenomen.
Gemeente is het ermee eens dat het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' meer in overeenstemming kunnen worden gebracht met de andere woningen in de straat. De bouwgrens aan de voorzijde komt te liggen in het verlengde van de voorgevel waarin de hoofdingang van de woning is gelegen. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt zodanig aangepast, dat de garage binnen deze aanduiding komt te liggen. Aan de andere zijde wordt de aanduiding 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van het nieuwe bouwvlak gelegd. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' worden aangepast volgens de nieuwe begrenzingen van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij de bestemmingsgrens 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn ligt.
2. Het enige verschil in de woonbestemmingen zit in de maatvoeringen voor het hoofdbouw. Bij nadere controle is gebleken dat het hoofdbouw op het perceel van een vergelijkbare hoogte is met de andere woningen in de straat. De bestemming op het perceel zal worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2'.
3. Met bouwperceel wordt bedoeld dat deel van het perceel waarop, ingevolge de planregels en de verbeelding, gebouwd mag worden. In onderhavig geval betekent dit dat deel van het perceel dat binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen.
Op basis van het vigerend bestemmingsplan mocht op het perceel 50 m² aan bijgebouwen worden opgericht. In het nieuwe bestemmingsplan mag op het betreffende perceel maximaal 70 m² in totaal aan bijgebouwen worden opgericht. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding het plan aan te passen.

3. *Samenvatting*

Het bouwvlak op het perceel De Hare 53 is niet ingetekend conform het voorstel van inspreker. Op verzoek van de gemeente heeft indiener bij brief van 27 april 2010 aangegeven een schuur te willen bouwen. Om de schuur op de destijds aangegeven locatie te kunnen bouwen is het nodig de aanduiding 'bijgebouwen', zoals deze in het oude bestemmingsplan was aangegeven, aan te passen. Op een bij de zienswijze gevoegde kaart is het voorstel nogmaals ingetekend. Indiener verzoekt de bebouwingsgrens c.q. rooilijn voor het perceel De Hare 53 zoals aangegeven aan te passen.

Standpunt gemeente

Indiener komt niet met nieuwe argumenten. Het standpunt van de gemeente op deze zienswijze blijft dan ook ongewijzigd.

In 2010 heeft de gemeente alle inwoners van de kernen een formulier toegestuurd waarop ze hun toekomstige bouwplannen konden aangeven. Indiener heeft op dit formulier aangegeven dat hij bouwplannen heeft. Vervolgens is door de gemeente een algemene brief opgesteld voor alle burgers met relatief kleinschalige bouwplannen. Deze brief heeft indiener ook ontvangen. In deze brief zijn een aantal mogelijkheden aangegeven die voor beoogde bouwplannen van toepassing zou kunnen zijn om een bouwplan te kunnen realiseren met of zonder een omgevingsvergunning. In de brief wordt onder andere gerefereerd aan vergunningsvrij bouwen, bouwen met omgevingsvergunning en de beleidsnotitie facetbeleid. De brief geeft in ieder geval geen recht aan indiener om een bijgebouw te mogen plaatsen op de plek waar hij deze wil realiseren.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ook niet wenselijk, dat er in de toekomst bijgebouwen voor de voorgevel worden gebouwd. De aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding zal dan ook niet worden aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4. *Samenvatting*

1. De zienswijze heeft betrekking op het toegestane gebruik binnen de bestemming 'Gemengd - 4'. Op basis van de regels is binnen deze bestemming sport, zalenverhuur, een kampeerterrein en horeca van categorie 5 toegestaan. Horecacategorie 5 laat onder andere een discotheek/dancing en nachtcafé toe. In het vigerend bestemmingsplan Oldemarkt is een discotheek of een bar-dancing expliciet uitgesloten.
2. Ook zou het mogelijk maken van een kampeerterrein niet mogelijk zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan en een nieuwe ontwikkeling op deze locatie zijn. Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan deze verruiming achterwege te laten.

Standpunt gemeente

1. Het is inderdaad niet wenselijk dat op de locatie een discotheek/dancing en nachtcafé mogelijk zijn. De bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels van het artikel 'Gemengd - 4' zullen dan ook dusdanig worden aangepast, dat deze activiteiten worden uitgesloten.
2. Ook is een kampeerterrein niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Dit zal dan ook worden verwijderd uit de bestemmingsomschrijving. Van het artikel 'Gemengd - 4'.

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

5. *Samenvatting*

1. De zienswijze heeft betrekking op de bestemming 'Groen' gelegen aan de Weidekamp, De Krimpe en Tullenerskamp. Over deze groenbestemming is een "rode contour" (wro-zone - wijzigingsgebied 3) en een 'veiligheidszone - lpg' gelegen met op ruimtelijkeplannen.nl een verwijzing naar respectievelijk artikel 32 en artikel 31. Indien er wordt melding wordt gemaakt van een wijzigingsgebied. Het is indier niet duidelijk wat deze contour betekent.
2. In artikel 32 is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor evenementen. Indien er wordt melding wordt gemaakt van een wijzigingsgebied. Het is indier niet duidelijk wat deze contour betekent.

Standpunt gemeente

1. De verwijzing naar artikel 32 (algemene afwijkingsregels) in het digitaal raadpleegbare plan op de site www.ruimtelijkeplannen.nl is niet correct. Dit had artikel 33 (algemene wijzigingsregels) moeten zijn. Hierin is onder artikel 33.3 de regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Bij de vastgestelde versie zal dit zijn aangepast, zodat de gebiedsaanduiding aan het juiste artikel is gelinkt.
De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat binnen de "rode contour" op de verbeelding, de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1' ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen. Er mogen geen woningen worden gerealiseerd en het vulpunt voor lpg van het aangrenzende tankstation moet zijn beëindigd. In artikel 33.3 zijn nog meer voorwaarden gegeven.
2. Gemeente is niet voornemens van het betreffende groen een evenemententerrein te maken. De afwijkingsbevoegdheid is een algemene afwijkingsbevoegdheid die in feite voor het gehele plangebied geldt.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

6. *Samenvatting*

De IJsselhamse Molenstichting heeft ten doel het herbouwen en exploiteren van molens in de voormalige gemeente IJsselham. Één van de grote wensen en ambities van de stichting is de herbouw van een watermolen van oudsher bekend als "Martens meulntien", die tot 1950 bij het vaarwater het Mallegat heeft gestaan. Bij de nieuwbouw van de 60 woningen aan het Mallegat is besproken wat de nieuwe locatie van de molen zou zijn. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze nieuwbouwwoningen lag het in het voornemen om de bestemming molen ook daadwerkelijk op te nemen.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan een poldermolentje gebouwd worden en kan vrijstelling worden verleend voor de bouw van een molen van 100 m² en 14 meter hoog. Deze vrijstellingsbevoegdheid is in het ontwerp bestemmingsplan 'Oldemarkt' komen te vervallen.

Omdat de stichting voornemens is de molen binnen de planperiode te realiseren wordt verzocht de bestemming voor de molen op te nemen of de vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van de poldermolen wederom op te nemen in het bestemmingsplan.

Deskundigen van onder andere de Stichting Overijsselse Molen adviseren een herbouw te realiseren aan de westzijde van het vaarwater, recht tegenover de oorspronkelijke locatie. Deze locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Vooralsnog wil indier

de vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Oldemarkt' handhaven.

Als bijlage bij de zienswijze is een beschrijving van de herbouw van de watermolen gevoegd en een luchtfoto met de oorspronkelijke locatie van de molen en de locatie en de voorgenomen nieuwe locatie, zoals besproken bij de nieuwbouwplannen voor de 60 woningen.

Standpunt gemeente

In het bestemmingsplan "Oldemarkt woon en recreatieplan Mallegat" dat in werking is getreden d.d. 23-2-1998 is aan de noordwestzijde van het plangebied ruimte gereserveerd voor een molen. In het bestemmingsplan staat een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt voor de bouw van een poldermolen met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale hoogte van 14 meter. Toetsingscriteria die het bestemmingsplan weergeeft is dat bij situering zal worden gekozen voor een locatie die zowel in functioneel opzicht (windvang) als in ruimtelijk opzicht (belevingswaarde vanuit complex en landschap) aanvaardbaar is. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik gemaakt zal worden voor de aangegeven locatie. Dit met name omdat de aangegeven locatie dicht bij de woningen is gelegen wat van invloed is op de windvang van de molen. Gelet hierop hebben deskundigen van o.a. de IJsselhamse Molenstichting geadviseerd om de molen aan de westzijde van het vaarwater, recht tegenover de oorspronkelijke locatie, te realiseren. Deze locatie valt buiten het plangebied van bestemmingsplan "Oldemarkt".

Omdat er gesprekken zijn over een andere locatie en de huidige locatie in het bestemmingsplan "Oldemarkt woon en recreatieplan Mallegat" niet gunstig is waardoor realisatie op die locatie zeer onwaarschijnlijk is, is de vrijstellingsmogelijkheid komen te vervallen in het bestemmingsplan "Oldemarkt". Wanneer er een locatie aangeduid moet worden waar de locatie mogelijk gerealiseerd kan worden, dan zal dat moeten gebeuren in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

7. Samenvatting

1. De grond achter de woningen aan de Krukmansveldweg en het industrieterrein heeft een agrarische bestemming volgens artikel 3 van het bestemmingsplan. Is het juist dat deze grond alleen gebruikt mag worden voor het hobbymatige agrarische gebruik? In hoeverre mag deze grond worden bemest.
2. De indiener tekent bezwaar aan tegen het feit dat de bufferzone tussen het industrieterrein en de woningen wordt verkleind terwijl dit in een eerder schrijven is aangegeven dat dit niet mocht. Indiener geeft aan dat de woonbestemming achter de woningen aan de Krukmansveldweg 8 en 10 ook wordt gewijzigd indien de grond in eigendom komt van de eigenaren van de Krukmansveldweg 8 en 10.
3. De boswal gelegen tussen de woningen aan de Kruisstraat en de agrarische zone niet meer op de kaart staat. Wordt deze grond verkocht aan de eigenaren van de kavels aan de Kruisstraat
4. Het huidige voetpad tussen het oude gemeentehuis en staat niet meer op de kaart. Indiener maakt bezwaar tegen het mogelijk verdwijnen van dit pad in de toekomst.

Standpunt gemeente

1. De gronden met een agrarische bestemming mogen zowel bedrijfsmatig als hobbymatig agrarisch worden gebruikt. Deze gronden mogen ook worden bemest (met inachtneming van de landelijke milieuregelgeving).
2. Het bijgebouwenvlak achter de woningen Krukmansveldweg 2 en 4 is aangepast overeenkomstig het huidige gebruik van de percelen. Deze percelen zijn ook in eigendom van de eigenaren van de betreffende percelen aan de Krukmasveldweg. Mocht het eigendom achter de woningen Krukmansveldweg 8 en 10 in de toekomst wijzigen dan kan het opschuiven van de woonbestemming tot de perceelsgrens van de woningen aan de Krukmansveldweg 2, 4 en 6 in heroverweging worden genomen.
3. De aanwezige boswal en het achterliggende agrarische perceel heeft in het bestemmingsplan 'Oldemarkt' vastgesteld 3-6-1991, de bestemming 'Cultuurgrond'. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft dit perceel conform de nieuwe wijze van bestemmen een agrarische bestemming gekregen. Over eventuele verkoop van de grond is bij de gemeente niets bekend. Het wijzigen van de bestemming naar wonen is op dit moment niet aan de orde.
4. Dergelijke paden zijn in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen binnen de bestemming en niet apart van een verkeersbestemming voorzien. Het verdwijnen van het pad is op dit moment niet aan de orde.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.