

# GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

### BESTEMMINGSPLAN ZOMERDIJK

Auteurs : *mRO* b.v.  
Opdrachtnummer : 23.17  
Datum : maart 2011  
Versie : 4



## INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ZIENSWIJZEN

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1 Wettelijke planprocedure .....	5
<b>2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN .....</b>	<b>7</b>
1. Reclamant 1 .....	7
2. Reclamant 2 .....	11
3. Reclamant 3 .....	17
4. Reclamant 4 .....	19
5. Reclamant 5 .....	21
6. Reclamant 6 .....	23
<b>3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN .....</b>	<b>25</b>
3.1 Inleiding.....	25
3.2 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen: .....	25
3.3 Ambtshalve wijzigingen: .....	25
<b>BIJLAGE 1 GEGEVENS RECLAMANTEN .....</b>	<b>27</b>
<b>BIJLAGE 2 BEZONNINGSSTUDIE LOCATIE ZOMERDIJK 26-30 .....</b>	<b>29</b>



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Wettelijke planprocedure**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Zomerdijk' heeft van 10 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan is door 6 reclamanten een zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn alle zienswijzen samengevat en door de gemeente beantwoord.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.



## 2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

### 1. Reclamant 1

#### Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het mogelijk maken van het plan 'Zomerdijk 26-30'.

1. Dit plan is gebaseerd op een visie van Dhr. Bhalotra. Deze visie heeft voor ogen een 'grande canal' uit Venetië te creëren in Zwartsluis. Reclamant is van mening dat deze visie op dit moment achterhaald is en dat er betere alternatieven voorhanden zijn. Het prestigieuze karakter van het plan van Dhr. Bhalotra is in deze economische tijd niet geschikt voor een dorp als Zwartsluis. Ook uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat gemeenten mikken op de bouw van appartementen, terwijl bijna 90 procent de voorkeur geeft aan een woning met tuin.
2. De voorgestelde hoogte van 15 meter is niet in verhouding met de rest van de omgeving. De lichtinval zal belemmerd worden wat tot hogere stookkosten zal leiden. De hoogte van 15 meter zal een nieuwe standaard worden voor de overige projecten in de nabije omgeving. Om te voldoen aan de visie kan er ook tot 10 meter hoog gebouwd worden. Het plan kan ook 180 graden gedraaid worden, waardoor de maximale hoogte aan de straatzijde zal komen en niet aan de waterzijde, hierdoor wordt op het smalste stuk water geen massieve wand opgericht.
3. Reclamant is van mening dat het plan niet zal voorzien in de woningbehoefte van de huidige inwoners. Op deze plaats is het heel goed mogelijk om in een andere behoefte van de eigen bewoners te voorzien namelijk toegang tot het water.

Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Antwoord gemeente**

1. *Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020' vastgesteld. Deze visie heeft als doel het ruimtelijk beleid van de gemeente te formuleren voor de periode tot 2020. De opgave van de structuurvisie is het geleiden van ruimtelijke ontwikkelingen en het sturen en geleiden van ruimtelijke veranderingen. De structuurvisie is ook een kader voor het gemeentebestuur met betrekking tot beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen. In de structuurvisie zijn thema's opgenomen die als uitgangspunt dienen voor de visie van het toekomstige Zwartewaterland. Eén van die thema's is Het Zwartewater. De ontstaansgeschiedenis van de drie kernen van de gemeente, waaronder Zwartsluis, is direct en indirect gerelateerd aan de ligging aan het Zwartewater. Voor de kernen liggen er volgens de Structuurvisie kansen om het heden en verleden samen te laten*

*komen door gebruik te maken van de ruimte aan het water, van oude bedrijfslocaties aan de oevers en van de aanwezigheid van de haventjes en de kaden. Dit kan een nieuw leven langs het water opleveren. De kansen om het Zwartewater opnieuw in de kernen terug te brengen vraagt blijkens de Structuurvisie om een samenhangende aanpak van locaties op het schaalniveau van de gemeente. Deze aanpak heeft een vervolg gekregen in het project Zwartewaterlint. Dit project is in de Structuurvisie aangewezen als belangrijk strategisch project, als pijler van de Structuurvisie. Deze pijlers zijn projecten die de doelstellingen van het ruimtelijk beleid dragen. Na de totstandkoming van de Structuurvisie is het project Zwartewaterlint nader uitgewerkt in de Strategische ontwikkelingsvisie 'Een dag op het Zwartewater', die in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze Strategische ontwikkelingsvisie is de locatie naast het Buisman terrein opgenomen als locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. De visie stelt voor de locatie een prachtig en gebiedseigen Zwartsluis palazzo voor.*

*Gezien het bovenstaande wordt de stelling van reclamant dat de visie achterhaald is niet onderschreven. Immers, de Strategische ontwikkelingsvisie waarop het bouwplan voor Zomerdijk 26-30 gebaseerd is, vindt zijn grondslag in de Structuurvisie, welke nog tot 2020 de leidraad is voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Zwartewaterland. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat een wijziging in de economische situatie niet direct een aanleiding is om de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van locaties te wijzigen. Er is immers sprake van een lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling die in beginsel los staat van het economisch tij. Daar komt bij dat als alle visies/bouwplannen gewijzigd zouden moeten worden bij elke wijziging in de economische situatie, er geen enkel bouwplan meer van de grond zou komen, temeer omdat de Strategische ontwikkelingsvisie/ het onderhavige bouwplan, net als veel andere plannen, zoveel voorbereidingstijd vergen, dat deze niet binnen enkele jaren kunnen worden geïnitieerd én uitgevoerd. De Strategische ontwikkelingsvisie vormt een samenhangende ruimtelijke visie op gemeentelijke schaal voor de ontwikkeling van een aantal locaties langs het Zwartewater en Meppelerdiep. Vanwege deze samenhang is de gemeente het niet met reclamant eens dat er betere alternatieven voorhanden zijn. De samenhang zorgt immers voor de totstandbrenging van één geheel, een samenhangende ruimtelijke structuur en een goed op elkaar afgestemde ontwikkeling. Dit temeer ook omdat al vergunningen zijn verleend voor de realisatie van andere onderdelen van de visie in Zwartsluis. Bovendien zijn bij de totstandkoming van deze visie al alternatieve ontwikkelingsrichtingen afgewogen, waarbij uiteindelijk gekozen is voor huidige visie die uitgaat van het palazzo concept. De Strategische ontwikkelingsvisie is in overleg met diverse maatschappelijke groepen opgesteld en is in 2007 unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is een supervisor, dhr. Bhalotra, aangewezen om de uitvoering van de visie te waarborgen. Dhr. Bhalotra heeft zijn akkoord gegeven op het ontwerp voor het plan op de locatie Zomerdijk 26-30.*



*Dat het plan niet geschikt is voor een dorp als Zwartsluis wordt door de gemeente ook niet onderschreven. Allereerst gaat het bouwplan voor Zomerdijk 26-30 niet uit van appartementen, zoals reclamant beweert, maar van grondgebonden woningen. Daarnaast is het doel van het bouwplan om een exclusief woningbouwproject te realiseren dat zich moet onderscheiden van 'gewone standaard' nieuwbouw. De woningen op Zomerdijk 26-30 zijn vanwege hun exclusiviteit (dat o.a. gelegen is in de ligging aan het water met inpandig boothuis en garage) dan ook absoluut niet vergelijkbaar met andere nieuwbouw en al helemaal niet met 'gewone' appartementen.*

- 2. De stelling van reclamant dat de voorgestelde hoogte van 15 meter niet in verhouding is met de omgeving, wordt niet door de gemeente onderschreven. Nabij het plangebied is onlangs begonnen met de bouw van het appartementencomplex 'de Sethe'. Dit complex krijgt ook een hoogte van circa 15 meter, terwijl oorspronkelijk zelfs 18 meter hoogte was vergund. Daardoor is er in de directe omgeving van de bouwlocatie Zomerdijk 26-30 bebouwing aanwezig van ongeveer gelijke hoogte. Daarnaast bedraagt de hoogte van het bouwplan wel meer dan de hoogte van een groot deel van de woningen in de omgeving, maar de hoogte is niet zodanig dat het aanzicht ernstig wordt geschaad of dat het niet passend zou zijn in de omgeving. Derhalve is de hoogte vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt zeker aanvaardbaar. Hierbij dient mede in acht genomen te worden dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie ook veel hoger kan worden gebouwd, dan de huidige bedrijfsloods nu is. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk geen maximale bouwhoogte opgenomen. In dat opzicht betekent de bouwhoogte die nu op deze locatie wordt voorgesteld zeker geen verslechtering voor de omgeving. Voorts dient opgemerkt te worden dat de hoogte van het nieuwe gebouw ook een rechtstreeks uitvloeisel is uit de Strategische Visie 'Een dag op het Zwarte Water', omdat in de visie vermeld staat dat "voor de locaties die aan het Meppelerdiep liggen voor de woningbouw zal worden gezocht naar een korrelgrootte die de functie en karakter van industrieel erfgoed nabootst. In andere woorden, in de toekomst zien we hier een prachtig en gebiedseigen Zwartsluis palazzo staan, met haar imposante gevel aan het Meppelerdiep". Met een bouwhoogte van 10 meter, zoals reclamant voorstelt, kan dit niet bereikt worden omdat hiermee geen sprake kan zijn van een imposante gevel die zich onderscheidt van de andere aanwezige bebouwing. De mogelijkheid die reclamant voorstelt om het bouwplan 180 graden te draaien, is hierdoor ook geen reële optie. Dan komt immers de imposante gevel niet aan het Meppelerdiep te liggen. Bovendien staat in de Strategische Visie vermeld: "Vertrekpunt is het omkeren van wat op dit moment al aanwezig is. Vooral de achterkanten van bedrijfsterreinen zijn op dit moment beeldbepalend. Deze achterkanten willen we transformeren tot een nieuwe voorkant om zo een nieuwe positieve relatie tussen de stadskernen en het water te creëren." Ook dit zou niet bereikt worden bij het omdraaien van de bebouwing.*

*De gemeente beseft dat de locatie en daarmee de woonomgeving van de reclamant in aanzien verandert door het bouwplan. Dit zorgt echter niet voor een onevenredige beperking van lichtinval en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Dit met name gelet op de aanzienlijke afstand tussen de gevel van de woning van reclamant en het bouwplan (meer dan 50 meter), een afstand die in een bestaand stedelijk gebied, zoals het onderhavige, niet ongebruikelijk is en zelfs zeer ruim te noemen is. De (ruimtelijke) effecten die uitgaan van het bouwplan zijn dan ook niet dusdanig zwaarwegend dat zou moeten worden afgezien van het bouwplan in de voorgestelde vorm. Daarbij komt dat het bouwplan in vergelijking met de huidige situatie, een verouderde bedrijfsloods waarin tal van overlast gevende bedrijfsmatige activiteiten ontplooid zouden kunnen worden, een duidelijke stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert en dat het bouwplan specifiek is goedgekeurd door de supervisor van de Strategische visie 'Een dag op het Zwartewater', dhr. Bhalotra.*

3. *In de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020' en de Strategische Ontwikkelingsvisie 'Een dag op het Zwartewater' is de locatie Zomerdijk 26-30 aangemerkt voor woningbouw. De locatie ontwikkelen voor toegang tot het water past dus niet in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Herontwikkeling van de locatie van Schoonewelle is op dit moment nog niet aan de orde. Het is weliswaar beoogd dat het museum gaat verplaatsen, maar het pand is in eigendom van het museum en er is voorlopig nog geen duidelijkheid over de toekomstige invulling van dit pand/perceel. De ontwikkeling van de locatie Zomerdijk 26-30 in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Schoonewelle is op dit moment dan ook niet mogelijk. Verder is er geen reden om herontwikkeling van de locatie Zomerdijk 26-30 te koppelen aan een herontwikkeling van de Schoonewelle-locatie en de ontwikkeling van Zomerdijk 26-30 hierop te laten wachten.*

*In het Woonplan 2008 van de gemeente Zwartewaterland dat op 29 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt ten aanzien van woningbouw in Zwartsluis onder meer vermeld: "Voor Zwartsluis wordt (...) ingezet op een extra impuls in de vorm van een integraal vernieuwingsproces om de leefbaarheid te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit op een hoger peil te brengen. Het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief hiervoor is geschetst in de nota "Een dag op het Zwartewater". Speerpunten zijn concentratie centrumfuncties/ vernieuwing centrum, transformatie bedrijvenlocaties ten behoeve van wonen en de ontwikkeling van een recreatief waterfront met water georiënteerd wonen. Om dit proces gestalte te geven is een uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk, die de eigen trendmatige behoefte te boven gaat. De beleidsambitie is tot 2020 de woningvoorraad met circa 200 woningen uit te breiden om de transformatie werkelijk van de grond te krijgen". Voorts vermeldt het Woonplan: "De ontwikkeling van functieveranderinglocaties is kostbaar en zal zeker aanvullende kostendragers in de zin van marktoningen nodig hebben om van de grond te komen". De locatie Zomerdijk 26-30*

*is zo'n functieveranderingslocatie: bedrijfsbebouwing maakt plaats voor woningbouw. Uit het voorgaande kan duidelijk geconcludeerd worden dat de plannen die ontwikkeld worden in het kader van de Strategische Visie 'Een dag op het Zwartewater' geïmplementeerd zijn in het woonbeleid. Tevens kan hieruit geconcludeerd worden dat bij de ontwikkeling van de locaties marktwoningen mogen worden gerealiseerd en het daarbij niet specifiek de bedoeling is om te voorzien in de eigen woningbehoefte.*

### **Conclusie**

*De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **2. Reclamant 2**

### **Zienswijze**

Reclamant maakt bezwaar tegen het mogelijk maken van het plan 'Zomerdijk 26-30'.

1. Dit plan is gebaseerd op een visie van Dhr. Bhalotra. Deze visie heeft voor ogen een 'grande canal' uit Venetië te creëren in Zwartsluis. Reclamant is van mening dat deze visie op dit moment achterhaald is en dat er betere alternatieven voorhanden zijn. Het prestigieuze karakter van het plan van Dhr. Bhalotra is in deze economische tijd niet geschikt voor een dorp als Zwartsluis. Ook uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat gemeenten mikken op de bouw van appartementen, terwijl bijna 90 procent de voorkeur geeft aan een woning met tuin.
2. De voorgestelde hoogte van 15 meter is niet in verhouding met de rest van de omgeving. De lichtinval zal belemmerd worden wat tot hogere stookkosten zal leiden. De hoogte van 15 meter zal een nieuwe standaard worden voor de overige projecten in de nabije omgeving. Om te voldoen aan de visie kan er ook tot 10 meter hoog gebouwd worden. Het plan kan ook 180 graden gedraaid worden, waardoor de maximale hoogte aan de straatzijde zal komen en niet aan de waterzijde, hierdoor wordt op het smalste stuk water geen massieve wand opgericht. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is besloten 'tegemeet' te komen aan de wensen van omwonenden door hoogtescheidingslijnen aan te brengen. Reclamant heeft bezwaren tegen het feit dat juist aan de zijde van zijn woning de hoogte 15 meter blijft, waardoor juist daar het kolossale blok kennelijk beoogd blijft.
3. Er ligt geen zonlichtstudie aan het plan ten grondslag. Reclamant wordt ernstig aangetast in zijn woongenot door het verlies aan zonlicht.
4. Reclamant acht de gekozen hoogte stedenbouwkundig onvoldoende gemotiveerd. Reclamant verzoekt om een verlaging van de bouwhoogte.
5. Reclamant is van mening dat het plan niet zal voorzien in de woningbehoefte van de huidige inwoners. Op deze plaats is het heel goed

mogelijk om in een andere behoefte van de eigen bewoners te voorzien namelijk toegang tot het water. Als de locatie ontwikkeld wordt in combinatie met de locatie van Schoonewelle, dan is er een uitgelezen kans deze behoefte in te vullen.

6. Reclamant is van mening dat het woonpand Zomerdijk 26-30 te dicht op de naastgelegen bedrijfslocatie is gesitueerd. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden voor toekomstige bewoners. Er wordt geen rekening gehouden met hindercirkels om de naastgelegen suikerwarenfabriek.
7. Reclamant acht het bouwvlak om Buisman te groot. Reclamant wenst de open ruimte tussen Zomerdijk 26-30 en de fabriek te behouden.

Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet als zodanig vast te stellen. Dit in het kader van de bescherming van de leefbaarheid en het woongenot van reclamant en van de overige omwonenden.

#### **Antwoord gemeente**

1. *Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020' vastgesteld. Deze visie heeft als doel het ruimtelijk beleid van de gemeente te formuleren voor de periode tot 2020. De opgave van de structuurvisie is het geleiden van ruimtelijke ontwikkelingen en het sturen en geleiden van ruimtelijke veranderingen. De structuurvisie is ook een kader voor het gemeentebestuur met betrekking tot beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen. In de structuurvisie zijn thema's opgenomen die als uitgangspunt dienen voor de visie van het toekomstige Zwartewaterland. Eén van die thema's is Het Zwartewater. De ontstaansgeschiedenis van de drie kernen van de gemeente, waaronder Zwartsluis, is direct en indirect gerelateerd aan de ligging aan het Zwartewater. Voor de kernen liggen er volgens de Structuurvisie kansen om het heden en verleden samen te laten komen door gebruik te maken van de ruimte aan het water, van oude bedrijfslocaties aan de oevers en van de aanwezigheid van de haventjes en de kaden. Dit kan een nieuw leven langs het water opleveren. De kansen om het Zwartewater opnieuw in de kernen terug te brengen vraagt blijkens de Structuurvisie om een samenhangende aanpak van locaties op het schaalniveau van de gemeente. Deze aanpak heeft een vervolg gekregen in het project Zwartewaterlint. Dit project is in de Structuurvisie aangewezen als belangrijk strategisch project, als pijler van de Structuurvisie. Deze pijlers zijn projecten die de doelstellingen van het ruimtelijk beleid dragen. Na de totstandkoming van de Structuurvisie is het project Zwartewaterlint nader uitgewerkt in de Strategische ontwikkelingsvisie 'Een dag op het Zwartewater', die in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze Strategische ontwikkelingsvisie is de locatie naast het Buisman terrein opgenomen als locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. De visie stelt voor de locatie een prachtig en gebiedseigen Zwartsluis palazzo voor.  
Gezien het bovenstaande wordt de stelling van reclamant dat de visie achterhaald is niet onderschreven. Immers, de Strategische*

*ontwikkelingsvisie waarop het bouwplan voor Zomerdijk 26-30 gebaseerd is, vindt zijn grondslag in de Structuurvisie, welke nog tot 2020 de leidraad is voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Zwartewaterland. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat een wijziging in de economische situatie niet direct een aanleiding is om de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van locaties te wijzigen. Er is immers sprake van een lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling die in beginsel los staat van het economisch tij. Daar komt bij dat als alle visies/bouwplannen gewijzigd zouden moeten worden bij elke wijziging in de economische situatie, er geen enkel bouwplan meer van de grond zou komen, temeer omdat de Strategische ontwikkelingsvisie/ het onderhavige bouwplan, net als veel andere plannen, zoveel voorbereidingstijd vergen, dat deze niet binnen enkele jaren kunnen worden geïnitieerd én uitgevoerd. De Strategische ontwikkelingsvisie vormt een samenhangende ruimtelijke visie op gemeentelijke schaal voor de ontwikkeling van een aantal locaties langs het Zwartewater en Meppelerdiep. Vanwege deze samenhang is de gemeente het niet met reclamant eens dat er betere alternatieven voorhanden zijn. De samenhang zorgt immers voor de totstandbrenging van één geheel, een samenhangende ruimtelijke structuur en een goed op elkaar afgestemde ontwikkeling. Dit temeer ook omdat al vergunningen zijn verleend voor de realisatie van andere onderdelen van de visie in Zwartsluis. Bovendien zijn bij de totstandkoming van deze visie al alternatieve ontwikkelingsrichtingen afgewogen, waarbij uiteindelijk gekozen is voor huidige visie die uitgaat van het palazzo concept. De Strategische ontwikkelingsvisie is in overleg met diverse maatschappelijke groepen opgesteld en is in 2007 unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is een supervisor, dhr. Bhalotra, aangewezen om de uitvoering van de visie te waarborgen. Dhr. Bhalotra heeft zijn akkoord gegeven op het ontwerp voor het plan op de locatie Zomerdijk 26-30. Dat het plan niet geschikt is voor een dorp als Zwartsluis wordt door de gemeente ook niet onderschreven. Allereerst gaat het bouwplan voor Zomerdijk 26-30 niet uit van appartementen, zoals reclamant beweert, maar van grondgebonden woningen. Daarnaast is het doel van het bouwplan om een exclusief woningbouwproject te realiseren dat zich moet onderscheiden van 'gewone standaard' nieuwbouw. De woningen op Zomerdijk 26-30 zijn vanwege hun exclusiviteit (dat o.a. gelegen is in de ligging aan het water met inpandig boothuis en garage) dan ook absoluut niet vergelijkbaar met andere nieuwbouw en al helemaal niet met 'gewone' appartementen.*

2. *De stelling van reclamant dat de voorgestelde hoogte van 15 meter niet in verhouding is met de omgeving, wordt niet door de gemeente onderschreven. Nabij het plangebied is onlangs begonnen met de bouw van het appartementencomplex 'de Sethe'. Dit complex krijgt ook een hoogte van circa 15 meter, terwijl oorspronkelijk zelfs 18 meter hoogte was vergund. Daardoor is er in de directe omgeving van de bouwlocatie Zomerdijk 26-30 bebouwing aanwezig van ongeveer gelijke hoogte. Daarnaast bedraagt de hoogte van het bouwplan wel meer dan de hoogte van een groot deel van de woningen in de*

omgeving, maar de hoogte is niet zodanig dat het aanzicht ernstig wordt geschaad of dat het niet passend zou zijn in de omgeving. Derhalve is de hoogte vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt zeker aanvaardbaar. Hierbij dient mede in acht genomen te worden dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie ook veel hoger kan worden gebouwd, dan de huidige bedrijfsloods nu is. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk geen maximale bouwhoogte opgenomen. In dat opzicht betekent de bouwhoogte die nu op deze locatie wordt voorgesteld zeker geen verslechtering voor de omgeving. Voorts dient opgemerkt te worden dat de hoogte van het nieuwe gebouw ook een rechtstreeks uitvloeisel is uit de Strategische Visie 'Een dag op het Zwarte Water', omdat in de visie vermeld staat dat "voor de locaties die aan het Meppelerdiep liggen voor de woningbouw zal worden gezocht naar een korrelgrootte die de functie en karakter van industrieel erfgoed nabootst. In andere woorden, in de toekomst zien we hier een prachtig en gebiedseigen Zwartsluis palazzo staan, met haar imposante gevel aan het Meppelerdiep". Met een bouwhoogte van 10 meter, zoals reclamant voorstelt, kan dit niet bereikt worden omdat hiermee geen sprake kan zijn van een imposante gevel die zich onderscheidt van de andere aanwezige bebouwing. De mogelijkheid die reclamant voorstelt om het bouwplan 180 graden te draaien, is hierdoor ook geen reële optie. Dan komt immers de imposante gevel niet aan het Meppelerdiep te liggen. Bovendien staat in de Strategische Visie vermeld: "Vertrekpunt is het omkeren van wat op dit moment al aanwezig is. Vooral de achterkanten van bedrijfsterreinen zijn op dit moment beeldbepalend. Deze achterkanten willen we transformeren tot een nieuwe voorkant om zo een nieuwe positieve relatie tussen de stadskernen en het water te creëren." Ook dit zou niet bereikt worden bij het omdraaien van de bebouwing.

De gemeente beseft dat de locatie en daarmee de woonomgeving van de reclamant in aanzien verandert door het bouwplan. Dit zorgt echter niet voor een onevenredige beperking van lichtinval en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Dit met name gelet op de aanzienlijke afstand tussen de gevel van de woning van reclamant en het bouwplan (meer dan 50 meter), een afstand die in een bestaand stedelijk gebied, zoals het onderhavige, niet ongebruikelijk is en zelfs zeer ruim te noemen is. De (ruimtelijke) effecten die uitgaan van het bouwplan zijn dan ook niet dusdanig zwaarwegend dat zou moeten worden afgezien van het bouwplan in de voorgestelde vorm. Daarbij komt dat het bouwplan in vergelijking met de huidige situatie, een verouderde bedrijfsloods waarin tal van overlast gevende bedrijfsmatige activiteiten ontplooid zouden kunnen worden, een duidelijke stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert en dat het bouwplan specifiek is goedgekeurd door de supervisor van de Strategische visie 'Een dag op het Zwartewater', dhr. Bhalotra.

3. Voor het nieuwe gebouw is een bezonningsstudie gedaan voor de maatgevende data 21 maart en 21 juni op verschillende tijdstippen van de dag. De resultaten van de studie zijn opgenomen in de bijlage.

*Uit de studie blijkt het volgende. Op 21 maart zal de schaduw van het nieuwe gebouw het perceel De Nieuwe Sluis 25A niet bereiken. Daardoor is er op dit tijdstip geen sprake van een afname van de bezonning voor reclamant. Op 21 juni zal de schaduw van het nieuwe gebouw om ongeveer 19.00 uur 's avonds het perceel van reclamant bereiken. Om een vergelijking te kunnen maken met de huidige situatie is bezien hoe laat de schaduw van het huidige gebouw op het perceel Zomerdijk 26-30 het perceel van reclamant bereikt. Dit blijkt om ongeveer 19.15 uur te zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het perceel van reclamant ten opzichte van de huidige situatie ongeveer een kwartier eerder te maken krijgt met schaduw. Door het nieuwe gebouw kan reclamant dus ongeveer een kwartier minder van de avondzon profiteren. Dit is echter een dermate korte tijd dat gesteld moet worden dat het bouwplan qua bezonning geen onevenredige nadelige effecten heeft voor de reclamant. Van een ernstige aantasting van het woongenot van reclamant is dus geen sprake. Bovendien weegt deze beperkte afname van de avondzon niet op tegen de belangen die gemoeid zijn met de herstructurering van de locatie Zomerdijk 26-30. Verder dient bij de bezonningssituatie mede in acht genomen te worden dat het hier een locatie in de bebouwde kom van Zwartsluis betreft (bestaand stedelijk gebied), dat het vigerende bestemmingsplan hogere bebouwing toestaat dan nu aanwezig is en dat er geen recht bestaat op de gehele dag ontvangst van zon op het eigen perceel.*

4. *Zie de beantwoording onder punt 2.*
5. *In de Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020' en de Strategische Ontwikkelingsvisie 'Een dag op het Zwartewater' is de locatie Zomerdijk 26-30 aangemerkt voor woningbouw. De locatie ontwikkelen voor toegang tot het water past dus niet in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Herontwikkeling van de locatie van Schoonewelle is op dit moment nog niet aan de orde. Het is weliswaar beoogd dat het museum gaat verplaatsen, maar het pand is in eigendom van het museum en er is voorlopig nog geen duidelijkheid over de toekomstige invulling van dit pand/perceel. De ontwikkeling van de locatie Zomerdijk 26-30 in combinatie met de ontwikkeling van de locatie Schoonewelle is op dit moment dan ook niet mogelijk. Verder is er geen reden om herontwikkeling van de locatie Zomerdijk 26-30 te koppelen aan een herontwikkeling van de Schoonewelle-locatie en de ontwikkeling van Zomerdijk 26-30 hierop te laten wachten.*  
*In het Woonplan 2008 van de gemeente Zwartewaterland dat op 29 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt ten aanzien van woningbouw in Zwartsluis onder meer vermeld: "Voor Zwartsluis wordt (...) ingezet op een extra impuls in de vorm van een integraal vernieuwingsproces om de leefbaarheid te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit op een hoger peil te brengen. Het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief hiervoor is geschetst in de nota "Een dag op het Zwartewater". Speerpunten zijn concentratie centrumfuncties/ vernieuwing centrum, transformatie bedrijvenlocaties ten behoeve van*

wonen en de ontwikkeling van een recreatief waterfront met water georiënteerd wonen. Om dit proces gestalte te geven is een uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk, die de eigen trendmatige behoefte te boven gaat. De beleidsambitie is tot 2020 de woningvoorraad met circa 200 woningen uit te breiden om de transformatie werkelijk van de grond te krijgen". Voorts vermeldt het Woonplan: "De ontwikkeling van functieveranderingslocaties is kostbaar en zal zeker aanvullende kostendragers in de zin van marktwoningen nodig hebben om van de grond te komen". De locatie Zomerdijk 26-30 is zo'n functieveranderingslocatie: bedrijfsbebouwing maakt plaats voor woningbouw. Uit het voorgaande kan duidelijk geconcludeerd worden dat de plannen die ontwikkeld worden in het kader van de Strategische Visie 'Een dag op het Zwartewater' geïmplementeerd zijn in het woonbeleid. Tevens kan hieruit geconcludeerd worden dat bij de ontwikkeling van de locaties marktwoningen mogen worden gerealiseerd en het daarbij niet specifiek de bedoeling is om te voorzien in de eigen woningbehoefte.

6. *Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is door Foppen Advies onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen ten gevolge van de suikerwerkfabriek. De conclusie hiervan is dat in een gemengd gebied het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de normen met betrekking tot de milieuaspecten gevaar, stofhinder en geurhinder. De omgeving waar de woningen worden gebouwd kan worden getypeerd als gemengd gebied. De Zomerdijk kenmerkt zich namelijk van oudsher als een omgeving waar woon- en werkfuncties naast elkaar voorkomen. Ook nu is nog duidelijk sprake van een gemengd gebied. In de directe omgeving van de locatie Zomerdijk 26-30 komen immers een kerk, museum, suikerwerkfabriek, bouwmarkt, veiligheidshuis en scheepswerf direct naast woningen voor. Verder ligt nabij het plangebied een drukke provinciale weg. Voorts is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van de nieuwbouw als gevolg van de suikerwerkfabriek. Hieruit blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Derhalve heeft het bedrijf geen nadelige effecten op het welzijn van de toekomstige bewoners voor het aspect geluid. Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de suikerwerkfabriek geen belemmeringen oplevert voor de nieuwe woningen en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De stelling van reclamant dat de nieuwe bebouwing te dicht op de naastgelegen bedrijfslocatie is gesitueerd en dat geen rekening is gehouden met de hindercirkels van de suikerwerkfabriek is dan ook onjuist. Wel zal naar aanleiding van de zienswijze in de toelichting een passage worden opgenomen over het genoemde onderzoek naar het woon- en leefklimaat en het geluidsonderzoek.*
7. *Het bouwvlak voor Buisman in het nieuwe bestemmingsplan Zomerdijk komt overeen met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Op de gronden tussen de huidige bedrijfsbebouwing van Buisman en de locatie Zomerdijk 26-30 kan dus al jarenlang bebouwing worden*



*opgericht. Het is dus niet zo dat het nieuwe bestemmingsplan hier voorziet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden. De gemeente kan zich voorstellen dat het voor het uitzicht van reclamant prettig is dat hier nooit bebouwing is opgericht, maar de belangen die gediend zijn met het behouden van de bebouwingsmogelijkheden op deze gronden voor Buisman wegen zwaarder dan de belangen die gediend zijn met het behoud van het vrije uitzicht van reclamant. Dit nog daargelaten het gegeven dat reclamant in een bestaand stedelijk gebied, als in het onderhavige geval, geen vrij uitzicht mag verwachten, er geen recht bestaat op vrij uitzicht en het perceel van reclamant zich op aanzienlijke afstand bevindt van de betreffende gronden.*

### **Conclusie**

*De zienswijze is gegrond ten aanzien van punt 6 en voor het overige ongegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat in de toelichting een passage zal worden opgenomen over het onderzoek naar het woon- en leefklimaat en het geluidsonderzoek.*

## **3. Reclamant 3**

### **Zienswijze**

Reclamant kan zich om de navolgende redenen niet verenigen met het plan:

#### **1. Archeologie**

Een deel van de gronden van reclamant hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het vigerende bestemmingsplan is een dergelijke dubbelbestemming niet aanwezig en gelden er geen beperkingen.

Om volgende redenen is deze dubbelbestemming discutabel:

- Het terrein is al gedurende een lange tijd in gebruik als bedrijfsterrein.
- De gronden zijn eind jaren 70 aangelegd/gestort.
- Hebben reeds in het verleden verstorende werkzaamheden in de bodem plaatsgevonden.

Reclamant vindt het onredelijk dat hij bij bepaalde bouwwerkzaamheden onnodig kosten moet maken terwijl de gronden geen archeologische betekenis hebben.

Reclamant verzoekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', ter plaatse van zijn gronden, niet op te nemen.

#### **2. Waterstaat – Waterkering**

In het voorontwerpbestemmingsplan waren de gronden van reclamant niet bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In het ontwerpbestemmingsplan is dit wel het geval. Het is voor reclamant onduidelijk waarom deze bestemming nu wel op zijn gronden is gelegd.

Reclamant verzoekt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', ter plaatse van zijn gronden, niet op te nemen.

Reclamant wijst erop dat ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Zomerdijk' planschade met zich meebrengt.

**Antwoord gemeente**

- 1. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is nog eens gekeken naar de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' die gelegd is op de gronden van het bedrijf van reclamant. Daartoe is door deskundigen op het gebied van archeologie die bekend zijn met de lokale situatie in Zwartsluis en Zwartewaterland nader bureauonderzoek verricht en is met hen overleg gevoerd. Uit dit onderzoek/overleg is gebleken dat het niet zinvol is om de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op de gronden van reclamant te handhaven. De archeologische verwachting in deze gronden is namelijk zeer laag als gevolg van bodemverstorende werkzaamheden die in het verleden hier hebben plaatsgevonden. De kans dat hier nog waardevolle archeologische resten worden aangetroffen is daardoor nihil. Een dermate lage archeologische verwachtingswaarde rechtvaardigt geen archeologische dubbelbestemming meer, omdat de beperkingen die hieruit voortvloeien niet opwegen tegen de belangen die gediend zijn met de bescherming van de archeologische waarden. Derhalve is de zienswijze van reclamant op dit punt gegrond en zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ter plaatse van het perceel van reclamant komen te vervallen.*
- 2. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is in het bestemmingsplan Zomerdijk opgenomen om de regionale waterkering tussen Zwartsluis en Meppel, die deels in het plangebied gelegen is, te beschermen. De zienswijze van reclamant heeft aanleiding gegeven nog eens te kijken naar de ligging van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' in relatie tot de ligging van de regionale waterkering. Uit gegevens van het Waterschap Reest en Wieden die in een eerder stadium van de planvorming verkregen zijn, blijkt dat de waterkering gelegen is op de Zomerdijk. Omdat de Keur van het waterschap niet alleen de waterkering zelf beschermt, maar ook gebieden daaromheen, leek het de gemeente wenselijk om de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' breder te maken, zodat ook vanuit het bestemmingsplan de gronden om de waterkering bescherming genieten. Het waterschap heeft echter al in een eerder stadium van de planvorming aangegeven dat het voor haar voldoende is als alleen de waterkering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' heeft, dus alleen de Zomerdijk. Gelet op deze visie van het waterschap, het feit dat de gronden rondom de waterkering ook al beschermd worden door de Keur, het gegeven dat door een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' de gronden naast de waterkering in feite een onnodige dubbele bescherming zouden genieten en de beperkingen die daaruit voortvloeien voor de eigenaren van de grond, zoals reclamant, is besloten om de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' weer te beperken tot alleen de weg Zomerdijk. Concluderend kan gesteld worden dat de zienswijze van reclamant op dit punt gegrond is en dat de dubbelbestemming*

*'Waterstaat-waterkering' zodanig aangepast zal worden dat deze alleen op de weg Zomerdijk komt te liggen.*

### **Conclusie**

*De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat:*

- 1. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ter plaatse van de gronden van reclamant van de verbeelding (plankaart) zal worden verwijderd;*
- 2. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' op de verbeelding zal worden teruggebracht tot alleen de Zomerdijk (alleen de weg).*

## **4. Reclamant 4**

### **Zienswijze**

Deze zienswijze heeft betrekking op Zomerdijk 80.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Handel en nijverheid'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de woning weer als bedrijfswoning bestemd.

De bestemming als bedrijfswoning is niet correct. In 1961 is een bouwvergunning verleend voor een burgerwoning, niet voor een dienstwoning. Het voorgenomen gebruik was volgens reclamant ook niet ten dienste van de bestemming. Reclamant stelt dat de Raad van State meerdere uitspraken heeft gedaan over bouwvergunningen die qua gebruik zijn verleend in strijd met het geldende bestemmingsplan. Steeds is de overweging daarin als volgt:

Een vrijstelling voor een gebruik van een pand dat in strijd met het bestemmingsplan kan worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit een voor dat pand verleende bouwvergunning als uit de bouwaanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het desbetreffende college, zich bewust van het voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planvoorschriften heeft verleend.

Het college heeft in 1961 de bouwvergunning voor een woonhuis verleend in strijd met het bestemmingsplan en daarom geldt de verleende bouwvergunning volgens reclamant, gelet op jurisprudentie van de Raad van State, impliciet als een vrijstelling van het gebruik als bedrijfswoning. En dus is het ten onrechte dat het college nu weer kiest voor een bedrijfsbestemming.

Bij de koop van de woning is door de toenmalig vakwethouder verteld dat wonen geen enkel probleem is en dat het bestemmingsplan voor zijn aanstaande woning binnenkort ten gunste van een woonbestemming gewijzigd zou worden.

Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze (woonbestemming).

In de bijlage bij de zienswijze is de bouwvergunning opgenomen.

**Antwoord gemeente**

*Naar aanleiding van de zienswijze heeft de raad met betrekking tot het perceel Zomerdijk 80 bij de vaststelling van het bestemmingsplan een amendement aangenomen. Dit amendement luidt als volgt.*

**AMENDEMENT**

De raad van de gemeente Zwartewaterland in vergadering bijeen op donderdag 3 maart 2011

**Heeft kennis genomen van:**

het Bestemmingsplan 'Zomerdijk' en bestemmingsplan 'Verruiming geluidzone bedrijventerrein Zwartsluis';

**Constaateert dat**

~ aan het perceel en pand Zomerdijk 80, Zwartsluis de bestemmingen 'Wonen en Tuin' en de aanduiding 'geluidzone industrie ' worden gegeven;

~ in de omgeving aldaar zowel in het verleden als heden in overeenstemming met het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten plaatsvinden;

**Is van mening dat**

~ mede gelet op de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van dit pand de bestemmingen 'Wonen en Tuin' van het perceel en pand Zomerdijk 80 hierbij niet aansluiten;

~ mede gelet op de directer omgeving van het perceel en pand Zomerdijk 80 (aansluitend op het bedrijventerrein Zomerdijk) een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en reëel is;

~ mede gelet op het feit dat in het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan op onderdelen' het perceel Zomerdijk 80 sinds eind 1956 de bestemming 'Handel en Nijverheid' heeft waar uitsluitend fabrieken, werkplaatsen e.d. en dienstwoningen zijn toegestaan;

~ mede gelet op het feit dat:

~ in 1957 een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een garage op het perceel;

~ de garage op het perceel aanwezig was in 1962 toen de bouwvergunning voor de woning op het perceel werd verstrekt;

~ de aanvraag van de garage en de woning zijn gedaan door dezelfde aanvrager;

geconcludeerd moet worden dat er ten tijde van de verlening van de bouwvergunning een bedrijfsgebouw op het perceel was gevestigd en de aanvrager ter plaatse een bedrijf uitoefende waardoor ervan uitgegaan moet worden dat de aanvraag om een bouwvergunning is gedaan met het oog op een bedrijfswoning en verstrekt is voor een bedrijfswoning;

**Besluit:**

~ aan het perceel en pand Zomerdijk 80, Zwartsluis de bestemming 'Bedrijventerrein met aanduiding 'bedrijfswoning' ' te geven op de wijze conform het ontwerpbestemmingsplan;

~de zienswijze van de bewoner van Zomerdijk 80 ongegrond te verklaren en de beantwoording van de zienswijzen van het bestemmingsplan 'Zomerdijk' en 'Verruiming geluidzone industrieterrein Zwartsluis' aan te passen aan dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van gemeente Zwartewaterland van 3 maart 2011.

De CU-fractie

Roel Huls

Wilman Veldman-Boonen

Klaas van Olst

Tamme Spoelstra

Gerrit Jan Beldman

CDA-fractie

Margreet Bosma-van Wieren

Ronald Kerssies

Henk Selles

Henk Buit

*Volledigheidshalve kan worden vermeld dat aan de vermeende toezegging die reclamant voor een woonbestemming heeft gehad van een toenmalig vakwethouder, geen enkele betekenis toekomt. Reclamant heeft allereerst geen schriftelijke bewijzen kunnen overleggen van deze toezegging. Daarnaast is deze toezegging, voor zover daar al sprake van was, gedaan door een niet-beslissingsbevoegd persoon. Immers, alleen de gemeenteraad komt de bevoegdheid toe om een bestemmingsplan vast te stellen.*

**Conclusie**

*De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5. Reclamant 5**

**Zienswijze**

1. De reden van het bezwaar richt zich voornamelijk tegen de bijzonder trage wijze waarop op de vragen van reclamant wordt gereageerd.
2. Reclamant verzoekt de gemeente al geruime tijd om toe te staan dat zij hun huidige vestiging eveneens aan kunnen merken en mogen gebruiken als permanente woonruimte. De huidige bestemming van detailhandel en

daarmee gekoppelde kantoor bestemming zal daarbij echter ongewijzigd moeten blijven gehandhaafd.

Gelet op de geluidsnormen van de wijziging van het huidige bestemmingsplan is er geen enkele reden te bedenken waarom een dergelijke uitbreiding niet zou worden toegekend.

Reclamant deelt mede dat hij een positief antwoord van de gemeente wil ontvangen ten aanzien van de woonbestemming van het huidige pand. Alleen dan is hij bereid zijn bezwaren in te trekken.

### **Antwoord gemeente**

- 1. De gemeente betreurt de reactie van reclamant ten aanzien van de in zijn ogen trage wijze van reageren vanuit de gemeente. De gemeente tracht namelijk altijd binnen een redelijke termijn vragen van burgers en bedrijven te beantwoorden. De gemeente betreurt de reactie van reclamant verder ten zeerste daar de gemeente eind 2007/begin 2008 in goede samenwerking en overleg met reclamant de ontwikkeling van de huidige bouwmarkt met kantoren en het daaraan grenzende veiligheidshuis ter hand heeft genomen.*
- 2. De gemeente acht het begrijpelijk dat reclamant zoekt naar een andere invulling van de kantooruimte boven zijn pand, omdat hij deze ruimte niet verhuurd krijgt. Het al dan niet kunnen verhuren van de kantooruimte behoort echter tot het normale ondernemersrisico. De gemeente is dan ook van mening dat zij niet direct gehouden is dit probleem van reclamant op te lossen door een andere invulling van het pand toe te staan. Er moet niet te snel gekozen worden voor een andere invulling. Dit ook in het licht van het gegeven dat reclamant bij de bouw van zijn pand wel het volste vertrouwen had in de verhuurmogelijkheden van zijn kantooruimte. Ten aanzien van de gevraagde woonbestemming voor het pand van reclamant wordt het volgende overwogen. De gemeente acht het te vroeg om in het bestemmingsplan Zomerdijk al de mogelijkheid op te nemen voor een woonbestemming. Dit omdat het uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is dat alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd, alsmede ontwikkelingen waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden en waarvoor alle (milieu)onderzoeken zijn afgerond (zoals bij de locatie Zomerdijk 26-30). Dit is ten aanzien van een woonbestemming voor het pand van reclamant niet het geval. Dit voornemen is nog onvoldoende concreet. Zo zijn er geen tekeningen beschikbaar over hoe deze woonbestemming vorm zou moeten worden gegeven. Ook is het aantal woningen niet bekend. Voorts zijn er geen uitgebreide milieuonderzoeken gedaan naar de mogelijkheden voor een woonbestemming op deze plaats. Wonen is immers een milieugevoelige bestemming. Voor de realisatie van een dergelijke bestemming is bijvoorbeeld uitgebreid onderzoek nodig naar de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai en wegverkeerslawaai. Ook zal duidelijk moeten worden of een woonbestemming zich verdraagt met de activiteiten die plaatsvinden in het veiligheidshuis dat pal achter het pand van reclamant is gelegen. Voorkomen moet*

*worden dat wonen het functioneren van het veiligheidshuis, nu en in de toekomst, in gevaar zou brengen. Kortom, er zijn nog teveel open vragen voordat besloten kan worden of het wenselijk is hier een woonbestemming toe te staan. Hierbij speelt ook nog mee dat reclamant recentelijk een verzoek heeft neergelegd om zijn ruimten in gebruik te geven voor onderwijsdoeleinden als het Agnietencollege wordt verbouwd. De gemeente is voornemens hieraan mee te werken en heeft daartoe een tijdelijke ontheffingsprocedure opgestart. Dit betekent dat realisatie van een woonbestemming op korte termijn überhaupt niet mogelijk is. Het is niet gewenst om de besluitvorming inzake bestemmingsplan Zomerdijk aan te houden voordat er duidelijkheid is wat een wenselijke ontwikkelingsrichting voor het pand van reclamant is. Dit zou namelijk leiden tot forse en onnodige vertraging in het planproces, waardoor anderen die al geruime tijd wachten op vaststelling van dit bestemmingsplan in hun belangen worden geschaad. Mocht de gemeente in de toekomst na een zorgvuldige afweging van alle belangen tot de conclusie komen dat het wenselijk is om wonen toe te staan in het pand van reclamant, dan kan op dat moment aan een dergelijke ontwikkeling middels een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. Overigens acht de gemeente de kans dat hier wonen kan worden toegestaan niet groot, omdat een goed woon- en leefklimaat waarschijnlijk niet kan worden gerealiseerd. Een quick scan naar de geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai wijst namelijk uit dat het geluidniveau aan de gevel van het pand van reclamant ongeveer 60 dB(A) zal bedragen als gevolg van industrielawaai. De Wet geluidhinder biedt voor nieuw te projecteren woningen slechts de mogelijkheid om ontheffing te verlenen tot 55 dB(A). Daarnaast toont deze quick scan aan dat het veiligheidshuis een dusdanig hoge geluidsbelasting met zich meebrengt dat wonen ter plaatse van het pand van reclamant alleen mogelijk zou zijn als er maatwerkvoorschriften worden opgelegd aan het veiligheidshuis. Dit kan echter alleen in bestaande situaties tot een maximum van 55 dB(A). Hier is geen sprake van een bestaande situatie (er wordt immers een nieuwe woning gerealiseerd) en er is sprake van een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A). Bovendien zouden dergelijke maatwerkvoorschriften inhouden dat de activiteiten voor het veiligheidshuis worden bevroren (geen geluid uitbreiding meer mogelijk), hetgeen het toekomstig functioneren van het veiligheidshuis in ernstige mate zal kunnen gaan belemmeren.*

### **Conclusie**

*De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **6. Reclamant 6**

### **Antwoord gemeente**

*De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 10 juni 2010 tot en met 21 juli 2010. De door de reclamant ingediende zienswijze is door de*

*gemeente geregistreerd als zijnde ingekomen op 23 juli 2010. Dit is dus na 21 juli. De reclamant heeft de zienswijze zelf afgegeven bij de receptie op het gemeentehuis. Reclamant heeft telefonisch aangegeven dat dit op 22 juli heeft plaatsgevonden. Dit is ook na 21 juli. Hieruit moet geconcludeerd worden dat de zienswijze niet voor het einde van de termijn is ingediend. Er is telefonisch overleg geweest met de indiener van de zienswijze om na te gaan of de termijnoverschrijding verschoonbaar is. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van verschoonbaarheid. Dit betekent dat de zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten. Overigens geeft de reclamant in de zienswijze aan dat de zienswijze ook per telefax verstuurd zou zijn, maar deze fax is door de gemeente nooit ontvangen. Uit telefonische navraag bij reclamant is naar voren gekomen dat dit klopt, omdat zij bij nader inzien besloten heeft toch geen fax te versturen.*

**Conclusie**

*De zienswijze van reclamant moet buiten beschouwing worden gelaten omdat deze niet tijdig is ingediend en de termijnoverschrijding niet verschoonbaar is.*



### **3. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN**

#### **3.1 Inleiding**

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

#### **3.2 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen:**

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. In de toelichting is een passage opgenomen over het onderzoek naar het woon- en leefklimaat en het geluidsonderzoek, dat betrekking heeft op de te bouwen woningen op Zomerdijk 26-30;
2. Ter plaatse van scheepswerf Poppen is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' van de verbeelding (plankaart) verwijderd;
3. De dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' is teruggebracht tot alleen de Zomerdijk (alleen de weg).

#### **3.3 Ambtshalve wijzigingen:**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. De Veiligheidsregio IJsselland heeft per brief op 28 mei 2010 een advies uitgebracht over het bestemmingsplan Zomerdijk. Geadviseerd is om bij het hoofdstuk 'Beleidskader' in de toelichting de 'Visie Externe Veiligheid' van de gemeente Zwartewaterland toe te voegen. Daarnaast is geadviseerd om bij paragraaf 5.4 'Externe Veiligheid in relatie tot het plangebied' in de toelichting toe te voegen dat het huidige personen-aantal (72 personen) in verband met het groepsrisico niet verder mag toenemen. De twee bovengenoemde adviezen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
2. Op de digitale verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan die gepubliceerd is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bleken abusievelijk enkele bouwhoogten en de daarbij behorende maatvoeringsvlakken (hoogtescheidingslijnen) ter plaatse van het perceel Zomerdijk 26-30 te ontbreken. Op de papieren kaart (analoge verbeelding) en de PDF-versie van de kaart die ter inzage hebben gelegen, waren deze bouwhoogten en de daarbij behorende maatvoeringsvlakken (hoogtescheidingslijnen) wel aanwezig. Omdat de papieren versie en PDF-versie de juiste weergave

bevatten van de hoogten en de bijhorende maatvoeringsvlakken, is de digitale verbeelding in overeenstemming gebracht met deze hoogten en maatvoeringsvlakken.

3. Bij de woningen aan De Roobol, Dikkersstraat en De Koningshof 4-17 zijn de verbeelding en planregels in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Dit omdat gebleken is dat in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte een deel van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen was wegbestemd. Door deze wijziging is de situering van de bestemmingen Tuin en Wonen aangepast en zijn hier middels specifieke bouwaanduidingen en daaraan gekoppelde regels de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen positief bestemd. De toelichting is hierop ook aangepast.
4. De begripsbepaling 'voorgevel' is verbeterd en verduidelijkt.
5. Het plan (toelichting en planregels) is aangepast aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omdat deze wet op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Zo is bijvoorbeeld de term ontheffing gewijzigd in afwijking.
6. Enkele redactionele aanpassingen (verbeteren formuleringen, verwijderen taalfouten, aanpassen layout, e.d.) zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd in verband met de leesbaarheid en het voldoen aan het SVBP 2008.

## **BIJLAGE 1 GEGEVENS RECLAMANTEN**

Reclamant 1:

S.C. Akkerman, De Nieuwesluis 25B, 8064 EA te Zwartsluis.

Reclamant 2:

ARAG rechtsbijstand namens Dhr. J.G. Gräfe, De Nieuwesluis 25A te Zwartsluis.

Reclamant 3:

Stichting Adviescentrum Metaal namens Scheepswerf H. Poppen BV, Zomerdijk 64, 8064 XG te Zwartsluis.

Reclamant 4:

Achmea rechtsbijstand namens Dhr. F. van Es, Zomerdijk 80, 8064 XG te Zwartsluis.

Reclamant 5:

Hubo, G. Veld, Zomerdijk 41B, 8064 XB te Zwartsluis.

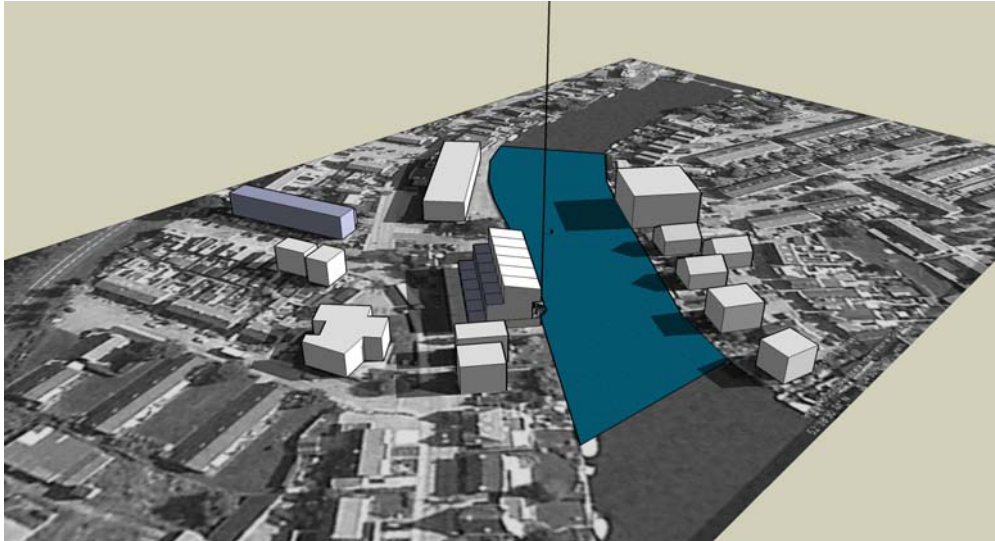
Reclamant 6:

Mevr. J.A.M. van Steen, De Nieuwesluis 23B, 8064 EA te Zwartsluis.

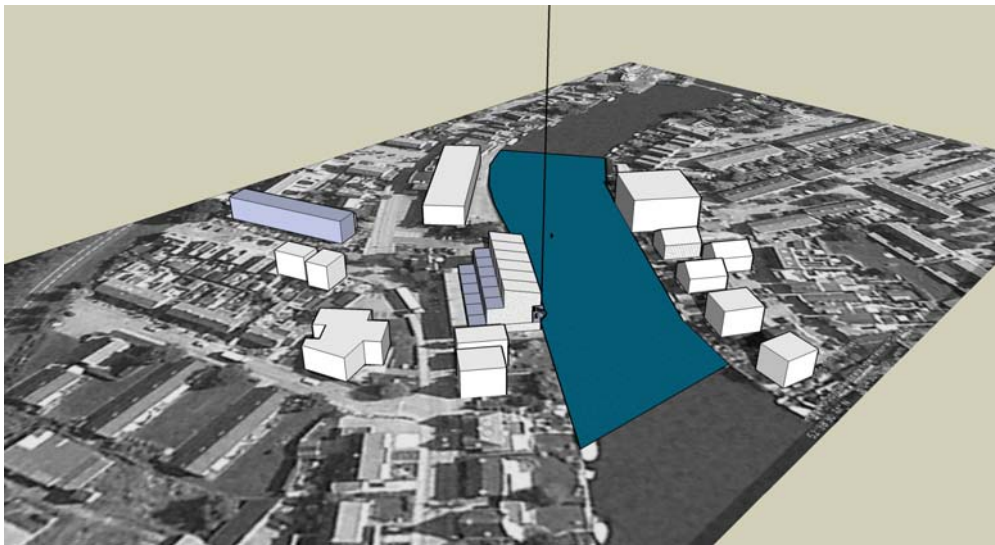


## **BIJLAGE 2 BEZONNINGSSTUDIE LOCATIE ZOMERDIJK 26-30**

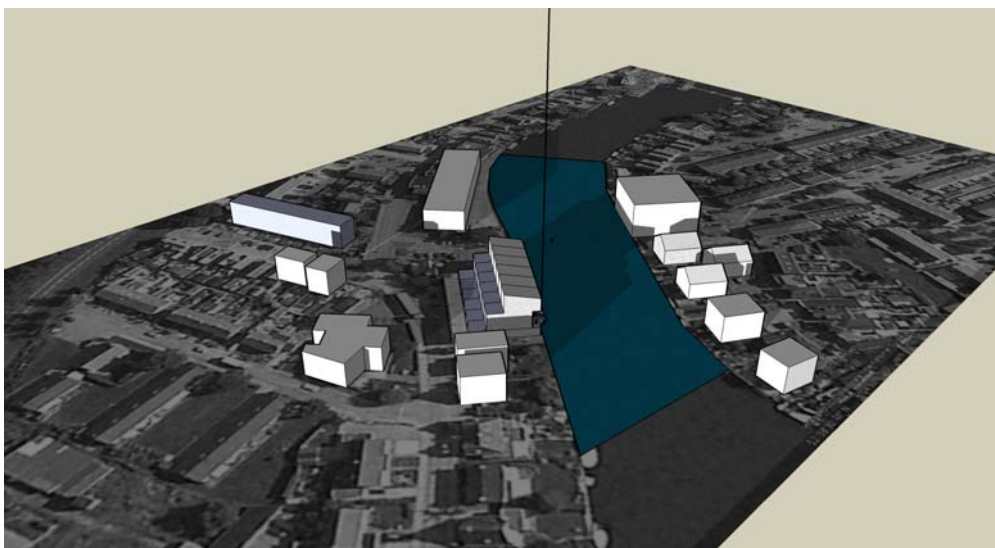
Voor de nieuwe bebouwing op het perceel Zomerdijk 26-30 is een bezonningsstudie gemaakt. Aan de hand van bijgaande afbeeldingen is te zien welke schaduwwerking het nieuwe gebouw heeft op de maatgevende data 21 maart (voorjaar) en op 21 juni (langste dag). De situatie op 21 september is vergelijkbaar met die op 21 maart.



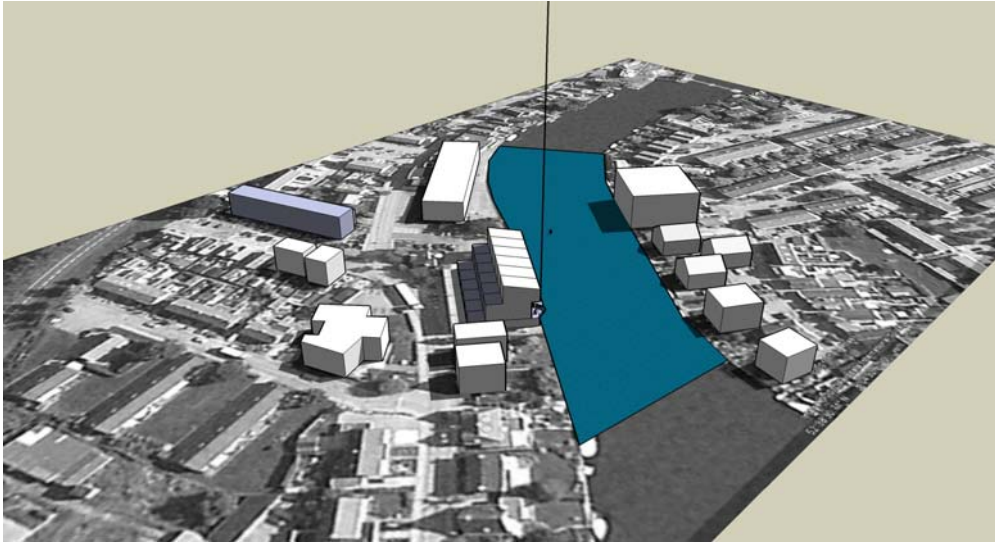
21 maart, 10.00 uur 's morgens



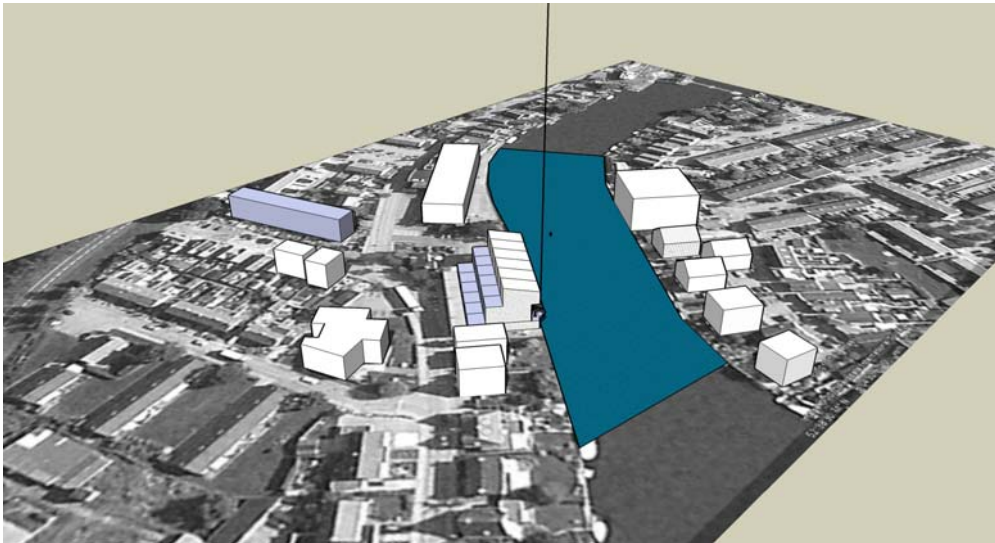
21 maart, 15.00 uur 's middags



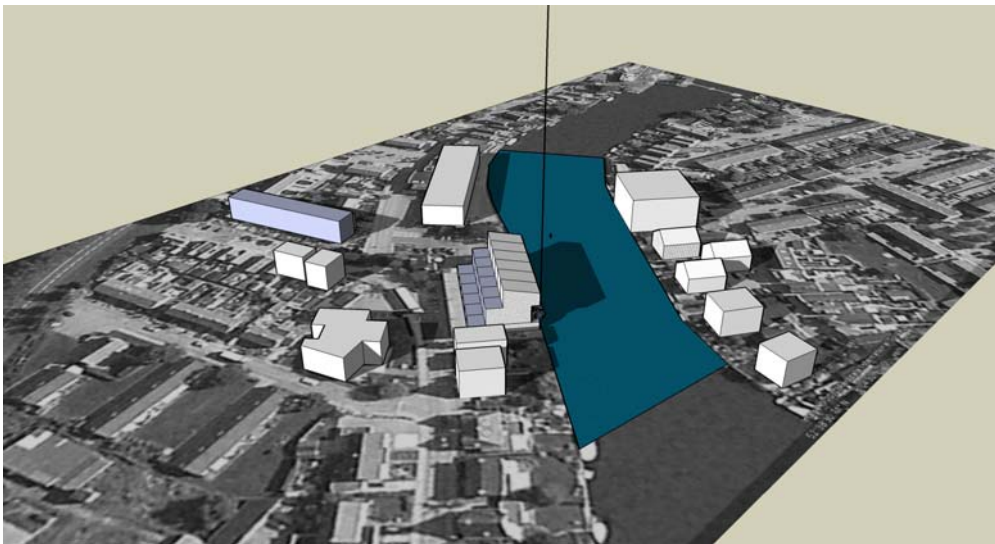
21 maart, 18.00 uur 's avonds



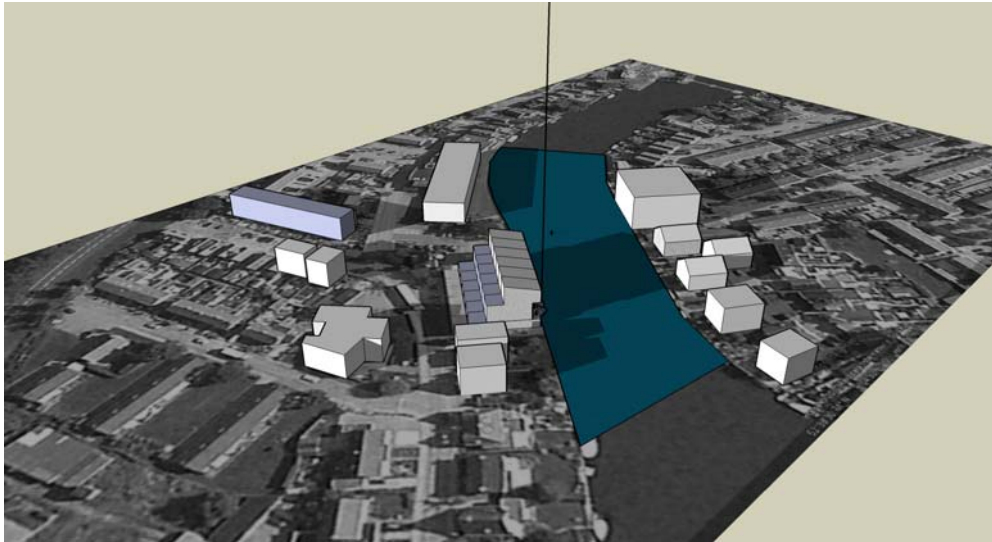
**21 juni, 10.00 uur 's morgens**



**21 juni, 15.00 uur 's middags**



**21 juni, 18.00 uur 's avonds**



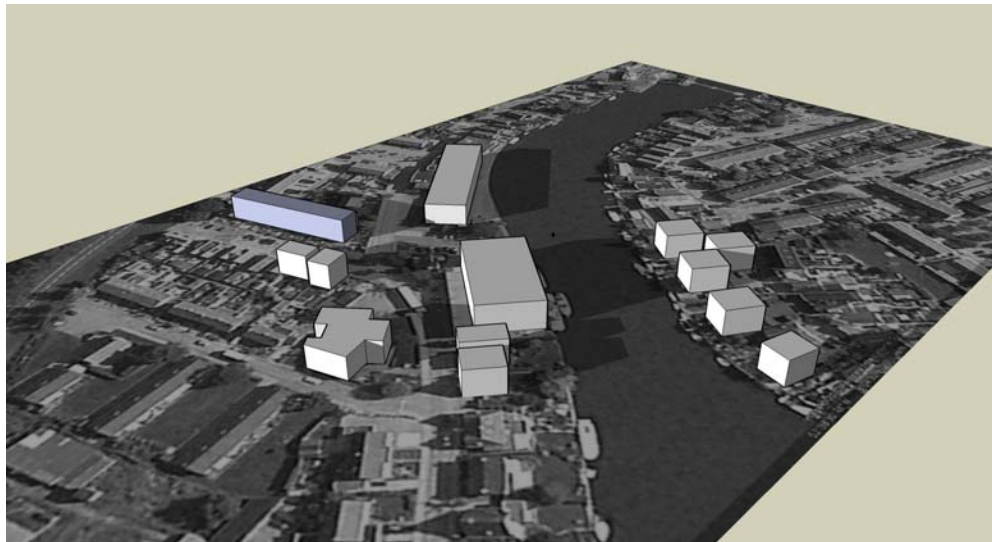
**21 juni, 19.00 uur 's avonds**

***Conclusie 21 maart***

Uit de bovenstaande afbeeldingen kan worden afgeleid dat de schaduw die het nieuwe gebouw met zich mee zal brengen op 21 maart, en dus ook op 21 september, de percelen van de bestaande woningen aan De Nieuwe Sluis niet of nauwelijks zal bereiken.

***Conclusie 21 juni***

Op 21 juni zal de schaduw van het nieuwe gebouw de perceelsgrenzen van enkele bestaande woningen aan De Nieuwe Sluis om ongeveer 19.00 uur bereiken. Dit is ongeveer een kwartier eerder dan met het huidige gebouw op het perceel Zomerdijk 26-30 het geval is. Om dit te tonen is onderstaand een afbeelding opgenomen van de schaduwwerking van het huidige gebouw op 21 juni om 19.15 uur. Hieruit blijkt dat de schaduw van dit gebouw de perceelsgrenzen van enkele bestaande woningen aan De Nieuwe Sluis om 19.15 uur bereikt.



**Schaduwwerking huidige gebouw op 21 juni, 19.15 uur 's avonds**