

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Steenwijk, Kalverstraat 19
(woningbouwlocatie)

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Projecten
Auteur : Marja van den Broek
Datum: 15 mei 2023
Versie: 1

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	3
2.	<i>Overzicht zienswijzen</i>	3
3.	<i>Ontvankelijkheid</i>	3
4.	<i>Beantwoording van de zienswijzen</i>	3
4.1	Indiener 1	3
4.2.	Indiener 2	4
4.3	Indiener 3	5

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie), met de bijbehorende stukken, heeft van 15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 3 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 is een overzicht te vinden van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 is de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen te lezen. In paragraaf 4 zijn de zienswijzen van elke indiener kort samengevat. Daarnaast worden ze per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt ook over de zienswijzen besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen volgens deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en wordt aan de indieners van zienswijzen toegestuurd

Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 3 zienswijzen ingediend.

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

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus op tijd ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Indiener 1

Deze indiener heeft op 29 maart 2022, 14 februari 2023 en 24 maart 2023 bezwaar/zienswijze ingediend tegen het plan. Alle ingediende bezwaren/zienswijzen tegen het plan zijn meegenomen in deze nota.

De indiener is het niet eens met de hoogte van het nieuwe pand omdat het pand zonlicht en uitzicht zal wegnemen. Alleen de hoogte van de huidige bebouwing vindt de indiener acceptabel.

Reactie gemeente.

Het klopt dat het uitzicht zal veranderen en dat er minder zonlicht zal zijn door het nieuwe pand.

Echter de bezonningsstudie laat zien dat er nog voldoende daglichttoetreding is in de bovenwoning Woldpromenade

3. De wettelijke normen worden niet overschreden.

Het uitzicht van de woning zal veranderen door de bouw van het nieuwe pand. Het toevoegen van sociale huurappartementen aan het woningaanbod in de binnenstad van Steenwijk vinden wij zwaarder wegen dan het uitzicht op de Spijkervetstallen vanuit het betreffende pand.

De indiener geeft aan dat hij nu geen zonnepanelen kan plaatsen aan de kant van het nieuwe pand.

Reactie gemeente.

Er kunnen wel zonnepanelen worden geplaatst aan de kant van het nieuwe pand. Het kan wel zijn dat het rendement van de panelen lager wordt door het nieuw te realiseren pand.

Indiener van de zienswijze wil graag weten hoe voorkomen wordt dat er bij de bouw schade aan zijn pand ontstaat.

Reactie gemeente.

De initiatiefnemer zal bij de bouw rekeningen moeten houden met omliggende panden. Mocht er toch schade ontstaan dan zal met initiatiefnemer contact opgenomen moeten worden.

Indiener vraagt zich af hoe het zit met planschade.

Reactie gemeente.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin ook is opgenomen dat mocht er sprake zijn van planschade de gemeente deze op de initiatiefnemer kan verhalen. Mocht de indiener van de zienswijze van mening zijn dat hij planschade heeft door dit initiatief dan kan hij tot 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Na het betalen van de leges voor het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek zal de procedure voor de behandeling van een planschadeverzoek worden opgestart.

Conclusie

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

Indiener 2

Indiener 2 geeft aan dat het pand Woldpromenade 11 voor een groot deel in de schaduw van het nieuw te bouwen appartementencomplex komt te liggen maar dat hierover niets is opgenomen in het "Bezonningsonderzoek Kalverstraat Steenwijk"" dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment is er vanuit het pand uitzicht op de Spijkervet stallen . In het nieuwe plan komt hier een 'blinde' muur waardoor er geen licht en zicht meer is.

Reactie gemeente.

Woldpromenade 11 was niet in de bezonningsstudie opgenomen omdat er boven dit pand niet wordt gewoond. Een afname van daglicht hoefde dan ook niet onderzocht te worden. Voor de volledigheid is het betreffende pand toegevoegd aan het onderzoek. Het aangevulde onderzoek leidt niet tot een andere conclusie dan het eerdere onderzoek.

Het klopt dat er door het nieuwe plan geen zicht vanuit het pand Woldpromenade 3 op het Spijkervetpand meer zal zijn. Het toevoegen van sociale huurappartementen aan het woningaanbod in de binnenstad van Steenwijk vinden wij zwaarder wegen dan het uitzicht op de Spijkervetstallen vanuit het betreffende pand.

Er wordt aangegeven dat op de eerste verdieping de enige nooduitgang van het pand is en dat deze uitgang nu uitkomt op het dak van het huidige pand Kalverstraat 19. In het nieuwe plan wordt hier geen alternatief voor geboden.

Reactie gemeente.

Het nieuwe plan dat gebouwd wordt zal iets meer naar voren komen te staan dan de huidige bebouwing. Hierdoor zou het mogelijk moeten zijn om via de nooduitgang en een trap achter langs het pand te vluchten mocht zich een calamiteit voordoen. Hierover kunnen betrokken partijen afspraken maken.

De achtermuur van het pand aan de Woldpromenade 3 is niet ingevoegd. Bij nieuwbouw zal dit echter wel nodig zijn.

Reactie gemeente.

Nadat het pand Kalverstraat 19 is gesloopt en de start bouw van het nieuwe pand is het mogelijk om de muur aan de achterzijde te voegen. Hierover kunnen betrokken partijen afspraken maken.

Tot slot wordt gevraagd om een vergoeding van de kosten. En wil de indieners zijn reactiviteit graag mondeling toelichten.

Reactie gemeente.

Na telefonisch contact met de indiener bleek dat de indiener wanneer er vragen zijn over zijn zienswijze deze dan graag wil beantwoorden. Hij heeft geen aanvullingen op de zienswijze.

Gemaakte kosten voor wat betreft het bezwaar tegen een procedure zijn in eerste instantie voor de bezwaarmaker zelf. Het kan zijn dat bepaalde kosten door de gemeente moeten worden vergoed maar hierover doet in dit geval de Raad van State dan uitspraak, mocht het tot een zaak bij de bestuursrechter komen.

Voor mogelijke overige kosten is een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. De gemeente zal deze kosten niet vergoeden.

Conclusie.

De aangepaste bezonningsstudie zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Indiener 3

Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij bang is voor verzakking van zijn pand (Woldpromenade 9) door het aanbrengen van een nieuwe fundering voor het nieuw te bouwen pand.

Reactie gemeente.

Initiatiefnemer moet bij de bouw de nodige maatregelen nemen om schade aan omliggende panden te voorkomen. Mocht er toch sprake zijn van schade dan dient dit te worden aangegeven bij de initiatiefnemer. De gemeente is hier niet voor verantwoordelijk.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de privacy van de bewoners aan de Woldpromenade 9 en de zonlichttoetreding worden aangetast door het nieuw te bouwen pand.

Reactie gemeente.

Het nieuwe pand wordt voorzien van een 'blinde' muur aan kant van de perceelsgrens met Woldpromenade 9. Er zullen geen gevelopeningen zoals ramen aan deze kant van het pand komen. Van aantasting van de privacy is dan ook geen sprake.

Het klopt dat er minder zonlicht in het pand Woldpromenade 9 zal komen ten opzichte van het huidige situatie. Echter uit de studie blijkt dat de grenzen die worden gehanteerd voor het minimale aantal zonuren en het

bijbehorende daglicht niet wordt overschreden. Er komt nog steeds voldoende zonlicht in de woning van Woldpromenade 9 zodat een goed woon- en leefklimaat nog steeds aanwezig is.

Conclusie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.