

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Steenwijk-Tukseweg 1

Team: Samenleving en Ontwikkeling
Auteur : Gemeente Steenwijkerland
Datum: 18 oktober 2021
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>	4

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk-Tukseweg 1 met de bijbehorende stukken heeft van 28 juli 2021 tot en met 7 september (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 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 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 zijn de volgende 3 zienswijzen ingediend:

1. Dommerholt Advocaten namens;

[Redacted text block for item 1]

2. Dommerholt Advocaten namens;

[Redacted text block for item 2]

3. [Redacted text block for item 3]

3. Ontvankelijkheid

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

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. Indiener stelt dat de geprojecteerde bebouwing hier op een zodanige aard en wijze wordt beoogd dat alleen al om een stedenbouwkundige reden de planologische medewerking voor het oprichten van het gebouw geweigerd behoort te worden.

Reactie:

Het appartementengebouw vormt een afronding van het bebouwingslint van de Tukseweg en de Steenwijkerdiep en wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het complex komt in lijn met de rooilijnen van de Tukseweg en de Steenwijkerdiep. Met de uitvoering van het definitieve ontwerp wordt, onder andere qua kleur, materiaal, vormgeving en beeld rekening gehouden met het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. Er zal hiermee sprake zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing.

4.1.2. Indiener stelt dat Steenwijk in objectieve zin, gelet op het aantal inwoners en oppervlakte, nauwelijks kan worden aangemerkt als een stedelijke omgeving

Reactie:

Het plangebied valt conform de Omgevingsverordening Overijssel (geconsolideerd versie van 31-08-2021) binnen het gebiedskenmerk Stedelijke laag, historische centra, binnensteden en landstadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. De stad Steenwijk voorziet hier in. Het college kan zich dan ook niet verenigen met de reactie van de indiener dat Steenwijk in objectieve zin nauwelijks kan worden aangemerkt als een stedelijke omgeving.

4.1.3. Een aanpassing van het bouwplan op zodanige wijze dat er alsnog kan worden voldaan aan de TNO normen voor bezonning leidt vanzelfsprekend tot een verbetering van het woon-leefklimaat ter plaatse aan de Tukseweg.

Reactie:

Er zijn geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeente zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Er is voor het voorliggend bestemmingsplan gekozen voor een bezonningsonderzoek conform de TNO normen om zorgvuldig te kunnen beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon-leefklimaat voor de bestaande woning in de omgeving. De TNO normen gaan uit van een lichte norm en een strenge norm. Blijkens de beantwoording bij 1.2 kan worden aangenomen dat de woningen zich bevinden in een stedelijke omgeving met verschillende bestemmingen. De woningen bevinden zich in een blok met gemengde bestemmingen en een omgeving met diversiteit. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat op slechts 2 dagen van het onderzoek niet kan worden voldaan aan de lichte norm, namelijk op de eerste dag van het onderzoek, 19 februari, en de laatste dag van het onderzoek, 21 oktober. Voor de rest van de dagen wordt voldaan aan de lichte norm en in sommige situaties zelfs aan de strengere norm. De mate van bezonning op de bestaande woningen na realiseren van het appartementencomplex, kan worden aangemerkt als acceptabel. Een aanpassing van het bouwplan t.b.v. een verbetering van de bezonning en daarmee het woon-leefklimaat wordt in deze dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.4. Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, blijkt te zijn gebaseerd op inmiddels gedateerde verkeerstellingen en dat dat in beginsel al vragen oproept met betrekking tot de betrouwbaarheid van de conclusies die op grond van deze berekeningen worden gestoeld. Daarnaast zou er sprake zijn van geluidwaarden die zowel absoluut als ook relatief als zeer hoog aan te merken zijn wat geen goede ontwikkeling is en niet kan leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ten slotte stelt indiener dat hij zich er niet mee kan verenigen dat er niet gekeken is naar of gekozen is voor bouwkundige oplossingen zoals een 'dove gevel'.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan, d.d. 11-05-2021, is uitgegaan van verkeerstellingen uit januari/februari 2017. Uit de telperiode is de gemiddelde etmaalintensiteit/weekdag gefilterd. De planhorizon van het ruimtelijk plan dat de realisatie van de ontwikkeling planologisch mogelijk zal maken, ligt 10 jaar na vaststelling van het plan. Omdat uitgegaan wordt van een situatie van 10 jaar na realisatie, zijn de verkeersintensiteiten doorgerekend naar 2031 op basis van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar.

Op basis van het akoestisch onderzoek die als bijlage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van het maximale geluidsbelasting en hoeven er geen maatregelen te worden getroffen. Zodoende is er ook niet gekeken naar eventuele geluidswerende bouwkundige maatregelen zoals een 'dove gevel'.

De gevels van de appartementen dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, te voorzien in voldoende geluidwering conform het Bouwbesluit. Dit dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.1.5. Indiener stelt dat het niet reëel is om voor wat betreft de benodigde parkeercapaciteit in het verleden uit te gaan van een discotheek of dito zalencentrum. Een dergelijke bestemming zou er volgens indiener niet kunnen komen gelet op de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving. Volgens indiener zouden de nog slechts in theorie bestaande planologische mogelijkheden redelijkerwijs weggedacht dienen te worden bij de vergelijking tussen de oude en de nieuwe parkeerbehoefte. De nieuwe berekening zal aantonen dat de nu al bestaande parkeerproblemen in de praktijk alleen nog maar groter zullen worden.

Reactie:

Zoals in paragraaf 2.4 'Parkeren' van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven heeft het zeker de aandacht dat de parkeerdruk in de praktijk hoger ligt dan in theorie. Maar gelet op de Nota parkeernormen dient er bij een berekening van de parkeercapaciteit uit te worden gegaan van de theoretische berekening. Bij de functiewijziging van de Tukseweg 1 is er in de berekening van de parkeercapaciteit uitgegaan van de huidige bestemming 'Horeca' naar de beoogde bestemming 'Wonen'. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte. De parkeernorm voor het plan met 21 appartementen is 15 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor de geldende bestemming is 78 parkeerplaatsen, waarvan er 55 beschikbaar gesteld zijn in de openbare ruimte. Om te borgen dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, is tevens in de regels van het bestemmingsplan een regel opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners/gebruikers, indien van toepassing werknemers en bezoekers, volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen Steenwijkerland' of dat op andere wijze in de nodige parkeer-of stallingsruimte wordt voorzien.

Niet is aangetoond door de indiener, middels een onderbouwing of onderzoek, dat er niet kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat er aan de normen voor parkeren wordt voldaan en dat het aspect parkeren de ontwikkelingen niet in de weg staat.

4.1.6. Indiener betwist de economische uitvoerbaarheid van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, aangezien er geen planschade—risicoanalyse is uitgevoerd en er een schatting is van een waardedaling van 10% en 20% van omliggende onroerende goederen.

Reactie:

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat voldaan wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd.

Niet is aangetoond door de indiener dat het bestemmingsplan economische niet uitvoerbaar is of dat er op voorhand al sprake is van schade.

Voor wat betreft tegemoetkoming in schade kunnen belanghebbenden conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, een tegemoetkoming in schade indienen. Een onafhankelijk adviesbureau zal het college adviseren of er sprake is van schade en hoe hoog de schade is.

4.1.7. Indiener stelt dat er op grond van het bepaalde in artikel 3.2 (Bouwregels) niet alleen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de bestemming 'Wonen-Gestapeld', maar ook daarbuiten.

Reactie:

Hetgeen indiener stelt is onjuist. Op de voor 'Wonen-Gestapeld' aangewezen gronden mogen uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak gestapelde woningen worden gebouwd. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

4.1.8. Volgens indiener valt de begrenzing van het bouwvlak samen met de begrenzing van het gekozen plangebied.

Reactie:

Hetgeen indiener stelt is onjuist. Het plangebied behelst nog een strook grond ten noorden van het plangebied, terwijl daar geen aanduiding 'bouwvlak' op zit.

4.1.9. Volgens indiener is het mogelijk om buiten de begrenzing van het plangebied te bouwen en dat kan naar mening van de indiener niet de bedoeling zijn.

Reactie:

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in regels voor het bouwen binnen de begrenzing van het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet niet in regels voor gronden die buiten deze begrenzing vallen. Voor de regels voor gronden buiten het plangebied wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk', vastgesteld d.d. 17-09-2013.

4.1.10. Indieners kan zich niet vinden in de bepaling van artikel 3.2.3. waarin staat dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluiting achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mogen worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten. Volgens indiener kunnen erfafscheidingen juist in een binnenstad van Steenwijk zorgen voor een onverzorgde en rommelige aanblik.

Reactie:

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.3.1 en 3.3.2. een bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van o.a. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen. Met toepassing van artikel 3.3.2. kan worden gestuurd op o.a. het stedenbouwkundige beeld, de verkeerssituatie en instandhouding van omliggende waarden. Met deze bepalingen kan worden gestuurd op het voorkomen van een onverzorgde en rommelige aanblik.

4.1.11. Indiener is van mening dat de regeling voor de aan huis verbonden beroepen buiten toepassing gelaten zouden moeten worden. Een uitoefening van een aan huis verbonden beroep leidt volgens indiener namelijk per definitie tot een (onaanvaardbare) verstoring van het woonmilieu ter plaatse. Er is volgens indiener gewoonweg te weinig ruimte voor.

Reactie:

Dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep leidt tot een verstoring van het woonmilieu ter plaatse is een aanname, die met het oog op de goede ruimtelijke ordening niet is onderbouwd door indiener. Indiener stelt alleen dat er gewoonweg geen ruimte voor is. Dat is een onjuiste constatering. Aan huis verbonden beroepen worden immers uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen. Er zal dus geen extra bebouwing bijkomen ten behoeve van het uitvoeren van een aan huis verbonden beroep. Daarnaast wordt de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd en mag de verschijningsvorm van de woning niet wezenlijk worden aangetast. Ten slotte mag het gebruik geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving.

4.1.12. Conclusie

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

4.2. Indiener 2

4.2.1. Indiener stelt dat het voorliggend bestemmingsplan niet in lijn is met de 'Startnotitie Herontwikkeling gedempte Steenwijkerdiep', zoals die is vastgesteld op 1 december 2009. In de startnotitie staat beschreven dat voordat er begonnen kan worden met de herontwikkeling er eerst meerdere onderzoeken moeten worden verricht en moet er een stedenbouwkundige visie worden opgesteld. Op basis van die stedenbouwkundige visie dient vervolgens een bestemmingsplan te worden opgesteld. De bedoelde onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd en er is geen stedenbouwkundige visie en zodoende is indiener dan ook van mening dat er niet besloten mag worden tot vaststelling van dit bestemmingsplan voor slechts één onderdeel van het gedempte Steenwijkerdiep dat in het verleden als een logisch samenhangend plangebied is gedefinieerd.

Reactie:

Op pagina 4 van de startnotitie wordt gerefereerd aan een 'studie hoogtes gedempte Steenwijkerdiep 2008' waarin op de locatie voor de Tukseweg 1 bebouwing is opgenomen. Op pagina 17 van diezelfde startnotitie wordt voor de herinvulling van de verschillende locaties het volgende beschreven voor de voormalige locatie Gouden Engel: 'Voor de locatie Gouden Engel wordt uitgegaan van een economische invulling op de begane grond (de "plint") en wonen in meerdere lagen

daarboven. Het aantal lagen en daarmee de bouwmassa wordt in een volgende fase uitgewerkt'. Ten slotte wordt er in de startnotitie op pagina 5 uitgegaan van een globale voorlopige omvang van het plangebied.

Het plangebied voor de Tukseweg 1 is nog steeds een onderdeel van het globale gebied 'gedempte Steenwijkerdiep' zoals beschreven in de startnotitie, maar de grondeigenaar heeft er voor gekozen om voor het perceel aan de Tukseweg 1 een separate procedure te starten en de 'volgende fase' individueel te doorlopen. Dit betekent niet dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Duidelijk is immers dat in het kader van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, de betreffende ontwikkeling getoetst is aan de goede ruimtelijke ordening en dat deze ruimtelijke toets niet alleen beperkt is tot het betreffende plangebied, maar ook betrekking heeft op het grotere geheel.

4.2.2. Indiener is van mening dat de initiatiefnemer weinig tot geen moeite heeft gedaan om in overleg te gaan met omliggende ondernemers en de Ondernemersvereniging Steenwijkerdiep. Van participatie is volgens indiener geen sprake geweest.

Reactie:

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Er zijn acht inspraakreacties ontvangen en deze hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Dat de wijzigingen in het bestemmingsplan onvoldoende bevredigend zijn voor de indieners van een inspraakreactie, betekent echter niet dat geen sprake is geweest van participatie.

Er is in het kader van de procedure van het bestemmingsplan dan ook voldaan aan de verplichting van inspraak en overleg en tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

4.2.3. In hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende: 'De gemeente Steenwijkerland wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hierover hebben de gemeente en de stichting Woonconcept in 2016 een realisatieovereenkomst gesloten'. Naar mening van de indiener wordt gesuggereerd dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wel vastgesteld moet worden, omdat de gemeente zich daar contractueel toe verplicht zou hebben en bij niet nakoming mogelijkerwijs geconfronteerd zou kunnen worden met 'een enorme schadeclaim'.

Reactie:

De stelling van indiener is niet juist en dat blijkt ook wel uit de volgende zin. In de volgende zin staat namelijk alleen dat om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat sprake is van een contractuele verplichting blijkt nergens uit en dat is ook logisch, aangezien een dergelijke verplichting neerkomt op ongeoorloofde betaalplanologie. Een realisatieovereenkomst raakt op generlei wijze de publiekrechtelijke verplichtingen van het college en de raad.

Met het aangaan van een realisatieovereenkomst spreekt de gemeente uit zich te zullen inspannen voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Van een resultaatsverlichting en 'het moeten vaststellen' van een bestemmingsplan is geen sprake. De raad kan zich dan ook niet vinden in de aanname van indiener.

4.2.4. Indiener stelt dat de realisatieovereenkomst in kwestie zag (ziet) op de bouw van ten hoogste 14 appartementen en niet de bouw en exploitatie van 21 appartementen. In dat verband refereert indiener graag naar de bijdrage van de CDA-fractie tijdens de Politieke Markt van 14 november 2017.

Reactie:

In de realisatieovereenkomst wordt gesproken over het realiseren van 14 appartementen op de locatie aan de Tukseweg 1 te Steenwijk. Hetgeen indiener stelt, dat er sprake is van ten hoogste 14 appartementen, blijkt niet uit de aangeleverde stukken van de indiener. In de schriftelijke bijdrage van de CDA-fractie wordt namelijk gesproken over minimaal 14 appartementen. Een bestemmingsplan dat voorziet in 21 appartementen is dus ook in lijn met de realisatieovereenkomst. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 18 december 2018 ingestemd met de beschikbaarstelling van een krediet voor het investeringsplan sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk. In bijlage 2 van het raadsvoorstel zijn de (potentiële) locaties in Steenwijk benoemd. Daarbij is vastgelegd dat wordt uitgegaan van het aantal van 21 sociale huurwoningen voor de locatie Gouden Engel.

4.2.5. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de bouw van appartementen zonder dat daarbij sprake is van commerciële ruimtes op de begane grond. Volgens indiener komt dit de ondernemingen, hoofdzakelijk detailhandel, die aan het Diep zijn gevestigd niet te goede en komen zij meer en meer geïsoleerd te liggen en de bestaande verbinding met de binnenstad van Steenwijk wordt doorbroken. Voor zover bekend heeft uw gemeenteraad nadien nooit expliciet besloten op het beleidsuitgangspunt voor de Gouden Engel, namelijk met een economische invulling op de begane grond, los te laten.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet enkel in het realiseren van appartementen aangezien daar behoefte aan is. Dat blijkt ook uit de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In het voorontwerpbestemmingsplan was er nog voorzien in een detailhandel-functie op de begane grond maar de initiatiefnemer heeft, gelet op marktontwikkeling, ervoor gekozen om enkel te voorzien in woningbouw.

Gelet op de feitelijke situatie, er is sprake van een braakliggend perceel, kan een ontwikkeling op deze locatie juist voorzien in een verbetering van de leefbaarheid in de omgeving. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners van de appartementen, door de ondernemers, worden voorzien in alledaagse voorzieningen.

4.2.6. Indiener stelt dat is aangeboden om het plangebied te vergroten en samen met ondernemers de rol van ontwikkelaar op zich te nemen. Initiatiefnemer heeft daar geen gehoor aan gegeven.

Reactie:

Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen om een procedure zelf op te starten of daar andere partijen bij te betrekken. Dit aspect staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2.7. Indiener stelt dat het nog steeds mogelijk is om een hypermarkt te realiseren binnen het plan Eeserwold en dat dat een deel van de investeringen in de binnenstad tegen houdt.

Reactie:

Voor het plangebied Eeserwold ligt er sinds 6 oktober 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor een periode van 6 weken. Binnen dat bestemmingsplan is er geen mogelijkheid meer voor een hypermarkt.

4.2.8. Bij de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking ligt concreet de vraag in hoeverre in objectieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte aan de geprojecteerde woningen. Indiener stelt dat de behoefte aan woningbouw op de locatie aan de Tukseweg 1 niet voldoende is onderbouwd.

Reactie:

In paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de regionale woonagenda West Overijssel en de behoefte aan woningen in Steenwijkerland. De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ontwikkelen van 21 appartementen in Steenwijk moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. Paragraaf 3.3 van de toelichting voorziet in het aantonen van de behoefte. Als een woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, en daar is hier sprake van, dan wordt voldaan aan de Ladder.

4.2.9. Indiener stelt dat het plan in strijd is met provinciaal beleid, aangezien de beoogde geprojecteerde bebouwing zich niet verdraagt met het beeld van de bestaande bebouwing aan de Tukseweg. Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat in de beleving van indiener juist niet logisch is om de plek aan de Tukseweg te kiezen voor een zozeer van de bestaande bebouwing afwijkend complex.

Reactie:

De provincie Overijssel heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met provinciaal beleid.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet en de beoogde bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording bij 4.1.1.

4.2.10. Indiener is van mening dat het nu gekozen ontwerp absoluut niet mooi is en – belangrijker- volstrekt niet passend is op de locatie.

Reactie:

Voor het plangebied zijn een aantal welstandcriteria opgesteld. Zoals ook staat beschreven in 3.4.3. Welstandsnota Steenwijkerland is het uitgangspunt dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt. De eisen met betrekking tot het bouwplan staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. De bouwplannen moeten passend zijn binnen de regels en uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2.11. Indiener kan zich niet vinden in de manier waarop de milieu-hygiënische bezwaren zijn onderbouwd en 'weggeschreven' in het bestemmingsplan en voorziet hier problemen voor de eigenaar van naastgelegen bedrijf.

Reactie:

In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aspect milieuzonering onderbouwd en gemotiveerd. Het ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende onderzoeken, is ook getoetst door de Omgevingsdienst IJsselland. Conclusie is dat het aspect milieuzonering de uitvoerbaarheid van het plan niet in weg staat en er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.12. In paragraaf 4.4 van het ontwerpbestemmingsplan wordt kort samengevat gesteld dat nog net kan worden voldaan aan de wettelijke normen met betrekking tot geluidshinder. Indiener vraagt zich af of de conclusies daadwerkelijk getroffen kunnen worden op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

Reactie:

Kortheidshalve wordt voor de beantwoording van het aspect geluid en het akoestisch onderzoek verwezen naar de beantwoording bij 4.1.4.

4.2.13. Conclusie

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

4.3. Indiener 3

4.3.1. Indiener mist een commerciële ruimte op de begane grond en is van mening dat het plan niet ten koste mag gaan van de commerciële parkeerruimte.

Reactie:

Voor het aspect commerciële ruimte wordt er kortheidshalve verwezen naar de beantwoording bij 4.2.5 en voor het aspect parkeren wordt verwezen naar de reactie bij 4.1.5.

4.3.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 3 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.