

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Steenfabriekterrein IJsseloord

15 januari 2018

Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Steenfabriekterrein IJsseloord' voorziet in een planologische regeling voor het perceel tussen het bedrijventerrein Krekenburg en bedrijventerrein Jan Snel aan de Willeskop 90. Voor dit perceel voorziet dit bestemmingsplan in de volgende ontwikkelingen:

- De uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein Jan Snel met een vrachtwagenparkeerplaats.
- De herontwikkeling van de voormalige steenovenshuur tot steenmuseum inclusief Bed&breakfast, kleinschalige congresfunctie en horeca, ateliers en kantoorfunctie.
- De herbouw van de voormalige bazenwoning als zelfstandige woonfunctie inclusief het gebruik van het omliggende terrein voor het hobbymatig houden van paarden.

Procedure

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft met ingang van 29 november 2017 het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken gedurende 6 weken (tot en met 10 januari 2018) ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Bewoners en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord, mede namens:
 - Werkgroep Behoud Lopikerwaard;
 - Stichting Hugo Kotestein.

De zienswijze is binnen de bepaalde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijze wordt in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. De beantwoording is schuingedrukt weergegeven. Op basis hiervan wordt beoordeeld of de zienswijze leidt tot nodige aanpassingen aan de plannen. Dit wordt steeds in een conclusie weergegeven.

Vervolgens eindigt het document met een staat van wijzigingen waarin de aanpassingen, zowel naar aanleiding van de zienswijze als ambtshalve, weergegeven worden.

1 Zienswijze 1. Bewoners- en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord, Werkgroep Behoud Lopikerwaard en Stichting Hugo Kotestein.

Samenvatting

Bewoners- en belangengroep Nieuwe Toekomst IJsseloord is sinds 2011 betrokken bij de ontwikkeling van het steenoverterrein IJsseloord. Het doel is het realiseren van een plek waar cultuurhistorie, bedrijvigheid, natuur en landschap goed samengaan, gedragen door bewoners, belangenorganisaties, initiatiefnemers en overheden.

Geconcludeerd wordt dat de bewoners- en belangengroep zich kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan, waarin duidelijk de gedeelde opmerkingen en aanbevelingen ter harte zijn genomen.

De volgende punten worden expliciet aangehaald:

1. Steenovenschuur. De voorgestelde bestemming doet recht aan het gebouw en biedt voldoende functionele mogelijkheden om tot een goede exploitatie te komen.
2. Cultuurhistorie. De beoogde functie als steenmuseum doet recht aan de cultuurhistorie van het plangebied.
3. Bazenwoning. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan te lang en leste begonnen worden met het herstel van de voormalige bazenwoning. De locatie van het bijgebouw zien indieners graag gewijzigd conform een eerder besproken voorstel met initiatiefnemer waarbij dit zover als mogelijk westelijk en zuidelijk gesitueerd wordt.
4. Paarden. De bewoners- en belangengroep is blij met het besluit om de steenovenschuur niet te gebruiken als paardenschuur, maar hiervoor nieuwe voorzieningen te realiseren. Indieners zijn tevreden met de voorgestelde paardenschuur gezien de uitstraling van de droogschuur en gelegen achter de grondwal.
5. Openstelling. De beoogde exploitatie van het terrein en de steenovenschuur biedt bezoekers de kans deze plek te ontdekken. Een aanlegsteiger (bereikbaarheid waterzijde) op de juiste locatie zal dit versterken.
6. Landschap en natuur. Openheid van het landschap en het hiermee samenhangende zicht op de steenovenschuur is een kwaliteit welke bewaakt moet worden. Een goed beheerplan kan deze kwaliteit voor de toekomst borgen. De bewoners- en belangengroep wil graag betrokken blijven bij beheer en realisatie van het gebied.. Hierbij wordt mede gewezen op de natuurinvulling van het gebied.
7. Parkeren Jan Snel B.V.. Indieners geven aan dat de grondwal met beplanting het zicht op de activiteiten achter deze wal dient te onttrekken. Tevens mag er geen lichtvervuiling van het parkeerterrein plaatsvinden.

Verzocht wordt de reacties te verwerken in het plan. Ook hoopt de bewoners- en belangengroep op een voortvarende realisatie van het plan. De bewoners- en belangengroep wenst ook in de toekomst betrokken te blijven bij de uitvoering en realisatie van het voornemen.

Beantwoording

De positieve reactie van de bewoners- en belangengroep wordt ter harte genomen. De zienswijze wordt op de punten 1, 2 en 4 ter kennisgeving aangenomen. Op de andere punten wordt hierna puntsgewijs ingegaan.

Punt 3: Het voorstel als besproken met initiatiefnemer is verwerkt in de verbeelding en regels behorende bij het bestemmingsplan. Zie ook de staat van wijzigingen onderaan deze nota.

Punt 5: Mogelijke realisatie van een aanlegsteiger wordt verder verkend. Hiertoe is nadere afstemming met het hoogheemraadschap noodzakelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om een aanlegsteiger te realiseren mits het hoogheemraadschap akkoord is.

Punt 6: Voor deze ontwikkeling is zowel een inrichtingsplan opgesteld en als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de steenovenschuur. Tevens wordt er een overeenkomst gesloten inzake het beheer van de locatie. Hiermee verwachten wij dat dit aspect

voldoende wordt geborgd. Dit staat overigens niet in de weg dat er nader contact kan zijn met de belangen- en bewonersgroep op dit punt. Dit zal dan ook aan initiatiefnemer meegegeven worden om in het vervolg traject deze partijen, waar mogelijk en gewenst, te betrekken.

Punt 7: Betreffende de grondwal is een voorwaardelijke verplichting inzake de realisatie en instandhouding ervan opgenomen. De beplanting is opgenomen in het inrichtingsplan en via deze wijze ook via voorwaardelijke verplichting geborgd. Hiermee is de afscherpende werking volgens ons voldoende geborgd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels betreffende de situering van bijgebouwen, zie hiertoe ook de staat van wijzigingen. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijzigingen en wordt deze ter kennisgeving aangenomen.

Zowel naar aanleiding van de zienswijze alsook ambtelijk zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze zijn als volgt.

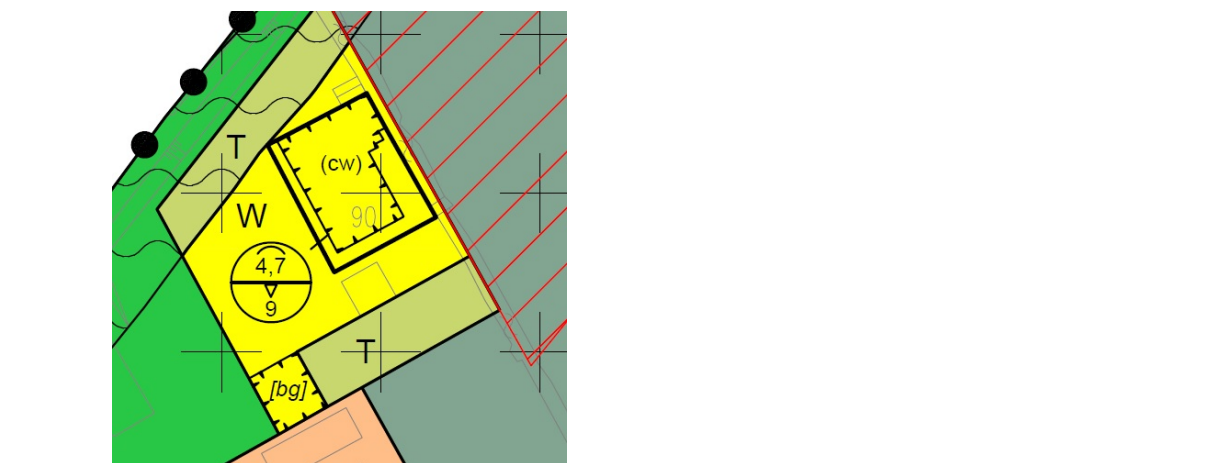
1. Wijziging verbeelding en regels m.b.t. situering bijgebouw(en)

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners- en belangengroepen wordt er een wijziging doorgevoerd betreffende de situering van de bijgebouw(en) bij de bazenwoning. Zie hiertoe ook de beantwoording van zienswijze 1 betreffende punt 3. In dit kader zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

a. Aanpassingen verbeelding:

- o aanpassen grens tussen bestemming 'Wonen' en 'Tuin';
- o verkleinen bouwvlak;
- o opnemen functieaanduiding 'bijgebouwen'.

Figuur 1 laat een uitsnede van de aangepaste verbeelding zien:



Figuur 1: Uitsnede aanpassing verbeelding

b. Aanpassingen regels:

- o Artikel 9.2 Bouwregels, sub b wordt als volgt aangepast:

b. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; ~~bij-en~~
aanbouwen mogen ook buiten een bouwvlak gebouwd worden; bijgebouwen mogen
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;

2. Wijziging regeling inzake parkeerplaatsen

Ter verduidelijking van de opgenomen regeling ten aanzien van voldoende parkeerplaatsen (artikel 17.2) is een tekstuele aanpassing doorgevoerd.

a. Aanpassingen regels:

- o Artikel 17.2 wordt als volgt aangepast:

17.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels 'Nota parkeernormen Montfoort 2015', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, ~~met~~ deze nieuwe versie ~~rekening~~ wordt ~~gehouden~~ aangehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels 'Nota parkeernormen Montfoort 2015', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, ~~met~~ deze nieuwe versie ~~rekening~~ wordt ~~gehouden~~ aangehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat ~~in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien~~ niet aan de genoemde parkeernormen wordt voldaan, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.