

**Reactienota zienswijzen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
voor het verbouwen/uitbreiden van de
bestaande woning tot zes
appartementen en het nieuw bouwen
van vijf appartementen t.p.v. de
voormalige supermarkt aan de
Tukseweg 178 in Tuk**

Team: Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Auteur: [REDACTED]
Datum: 23 april 2025
Versie: 1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen	3
3. Beantwoording van de zienswijzen	4

1. Inleiding

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen en de stukken die daarbij horen, was in te zien van 9 januari 2025 tot en met 20 februari 2025 (6 weken). Tijdens deze periode mocht iedereen een zienswijze op het ontwerpbesluit inleveren.

Er zijn in totaal zes zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. In deze reactienota leest u een samenvatting van de zienswijzen en een reactie hierop.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. In paragraaf 3 is een korte samenvatting gemaakt van de zienswijzen van de indieners. Deze is bij ieder onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indiener van een zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de te volgen procedure. Wanneer er in de gemeenteraad besloten wordt over de omgevingsvergunning, dan wordt er ook over de zienswijzen een besluit genomen. De reactienota op de zienswijze worden ter kennisgeving naar de raad gestuurd. Na besluitvorming, door het college, en verkrijgen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zal de verleende omgevingsvergunning wederom zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een belanghebbende beroep aantekenen tegen de verleende omgevingsvergunning.

2. Overzicht zienswijzen

Van de volgende personen en rechtspersonen hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit:

1. [REDACTED] (hierna: Indiener 1),
ontvangen op d.d. 2 februari 2025;
2. [REDACTED] (hierna: Indiener 2),
ontvangen op d.d. 5 februari 2025;
3. [REDACTED], Tuk (hierna: Indiener 3),
ontvangen op d.d. 7 februari 2025;
4. [REDACTED] (hierna: Indiener 4), ontvangen op d.d. 14 februari 2025;
5. [REDACTED] (hierna: Indiener 5), ontvangen op d.d. 15 februari 2025;
6. [REDACTED] (hierna: Indiener 6), ontvangen op d.d. 16 februari 2025.

De zienswijzen zijn respectievelijk op 2, 5, 7, 14, 15 en 16 februari 2025 ingediend en daarmee binnen de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvangen.

3. Beantwoording van de zienswijzen

1.	INDIENER 1	
1.1	<i>Aantasting leefgenot en overlast door gebrek aan parkeerplaatsen.</i> Indiener 1 stelt dat het leefgenot wordt aangetast door het gebrek aan parkeerplekken. Indiener 1 stelt dat aan de Tukseweg, nabij Tukseweg 178, Tuk, al parkeerdruk wordt ervaren. Deze parkeerdruk wordt nu al ervaren door de aanwezigheid van Huize Bergzicht, gesitueerd aan [REDACTED] en de parkeerdruk wordt ervaren wanneer inwoners aan de Oostwold en Steendijk visite ontvangen. Dit leidt momenteel volgens indiener 1 tot vervelende situaties. Indiener stelt dat bij het toevoegen van 11 appartementen aan de Tukseweg 178, Tuk de parkeerdruk verder zal toenemen.	Bij het berekenen van de parkeernormeringen voor beoogde bouwplannen wordt getoetst aan het door de raad vastgestelde beleidsdocument: 'parkeernota 2015 Steenwijkerland'. Hierbij mag de legale voormalige situatie worden verdisconteerd. De toenmalige buurtsuper had een vastgestelde parkeerplaatsnormering van 3,1 per 100m² bruto vloeroppervlakte (bvo), zie 'Parkeernota Steenwijkerland 2015'. Vanwege de omvang van de bruto vloeroppervlakte, namelijk: ongeveer 268 m², van de voormalige buurtsuper mag de initiatiefnemer (<i>naar boven</i>) afgerond 9 parkeerplekken verdisconteren. In de omgeving zijn aan de Tukseweg ongeveer 24 parkeerplekken aanwezig in de openbare ruimte die dichter dan 25 meter liggen van de voormalige buurtsupermarkt. 9 Van deze 25 openbare parkeerplekken zijn toebedacht voor de gebruikers van de supermarkt. Nu de functie wijzigt mogen deze negen parkeerplekken verdisconteerd worden met het nieuwe gebruik, volgens de parkeernota Steenwijkerland 2015. Naast de supermarkt telt de huidige situatie ook een pand waarin een woning is gesitueerd. Deze woning heeft een parkeernormering van 1,6 parkeerplaats(en). Deze normering is gebaseerd op basis van de locatie, namelijk 'rest bebouwde kom', en het type woning, namelijk: 'huurhuis, vrije sector'. Ook deze gecalculeerde parkeernorm mag verdisconteerd worden met het nieuwe gebruik. De eigen opgave van het plan, exclusief verdiscontering van de huidige situatie, voor het uitbreiden van een woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen aan de Tukseweg, met de te krijgen huisnummers 172/174 te Tuk, is dat het plan een parkeeropgave heeft om veertien (14) parkeerplekken te voorzien.

		De parkeeropgave van de elf appartementen is 1,2 parkeerplek per woning. Deze norm komt tot stand vanwege de locatie, namelijk: 'rest bebouwde kom', en het type woning, namelijk: 'sociale huur'. De elf appartementen hebben zodoende een gezamenlijke parkeernormering van 13,2 parkeerplekken, (<i>naar boven</i>) afgerond is dat 14 parkeerplekken Doordat 8,3 p.p. (van de voormalige buurtsuper) + 1,6 p.p. (van de huidige woning) verdisconteerd kunnen worden, dient de initiatiefnemer minstens 4,1 parkeerplekken, (<i>naar boven</i>) afgerond is dat 5 parkeerplekken op eigen terrein te realiseren. De initiatiefnemer voldoet hieraan en gaat zelfs zes parkeerplek inrichten op eigen terrein. Bij het onttrekken van één parkeerplaats zal het plan ook voldoen aan de vastgestelde parkeernota. Belanghebbenden wijzen op vervelende parkeersituaties elders in de buurt. Echter, in beginsel dienen andere projecten, waaronder nieuwe aanvragen, ook te voldoen aan de parkeernota. Vervelende parkeersituaties kunnen wij als gemeente Steenwijkerland niet volledig uitsluiten. Het bouwplan voldoet echter aan de vastgestelde parkeernota 2015 Steenwijkerland. Dit betekent dat de initiatiefnemer het vereiste aantal parkeerplekken heeft ingetekend en minimaal vier parkeerplekken dient te realiseren om het plan te laten voldoen aan de vastgestelde parkeernota.
1.2	<i>Verzoeken</i> Gelet op voorgaande verzoekt indiener het de omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen te weigeren.	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning. De ingediende zienswijze leidt niet tot een ander standpunt. Er is geen reden tot aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

2	INDIENER 2	
2.1	<i>Parkeerplaatsen.</i> Indiener 2 zet zijn vraagtekens bij de gemeentelijke constatering dat parkeren in dit plan, conform de 'Parkeernota 2015 Steenwijkerland' wordt voldaan. Indiener 2 constateert dat veel parkeerplekken op een doordeweekse dag bezet zijn en vraagt zich af of op een doordeweekse dag de eventuele auto's van de nieuwe bewoners er dan wel bij kunnen.	Zie de beantwoording onder 1.1 Door de diverse dagdelen en in combinatie met de diverse type gebruikers (zoals: werknemers en bewoners) kan gedurende de doordeweekse dag meerdere auto's per dag(deel) op één parkeerplek staan. Bij het beoordelen van het voorliggend initiatief dienen wij feitelijk de parkeernormering te toetsen aan de vastgestelde parkeernota. Wij komen tot de conclusie, <i>zie ook beantwoording onder 1.1</i>, dat met behulp van verdisconteren van de huidige parkeernormering het plan voldoet op grond van de parkeernota Steenwijkerland 2015.

2.2	<i>Bergingen</i> Indiener 2 vraagt zich af waar eventuele fietsen, brommers, fatbikes kunnen worden geparkeerd.	In het beoogde bouwplan worden in totaal zes bergingen opgeleverd, waaronder één gezamenlijk berging. De zes bergingen hebben in totaal een oppervlakte van 31,4 m². De oppervlakten variëren per berging van circa 5 m² tot maximaal 6,3 m². Het plan wordt op grond van het bouwbesluit 2012 bouwkundig gekenmerkt als verbouw. Deze kwalificatie (verbouw) wordt gegeven omdat een deel van het bestaande bouwwerk blijft staan, doelend op de bestaande woning. Bij verbouw kan het bevoegd gezag op grond van het 'Bouwbesluit 2012, afdeling 4.5, artikel 4.33: verbouw' geen verdere verscherpte eisen stellen over aanwezigheid van bergingen en mag uitgegaan van rechtens verkregen niveau. Fietsen, brommers e.d. kunnen op eigen terrein geparkeerd worden in deze bergingen. Elke bewoner heeft de mogelijkheid om zijn of haar fiets, brommer etc. op te bergen in de aanwezige berging. Vier bergingen, inclusief de gezamenlijke berging, worden geplaatst achter het te nieuw bouwwerk met daarin vijf appartementen ter plaatse van de voormalige supermarkt. De overige bergingen (2) worden geplaatst tegen de linker erfgrens aan, nabij de trap om de 1^e verdieping te komen.
-----	---	---

2.3	<i>Inperking op privacy</i> Indiener 2 vraagt zich af of er rekening is gehouden met de privacy van de achterburen van het beoogde bouwplan. [REDACTED] percelen a.d. Steendijk 9,11 en 13, Tuk Indiener 2 vraagt zich vervolgens af de bewoners aan de Steendijk 9, 11 en 13 geen direct inkijk van hun woningen krijgen vanuit de nieuw te bouwen appartementen.	Tijdens de procedure van de omgevingsvergunningaanvraag heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd op 21 februari 2024 te Steenwijk. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen aan de Tukseweg besproken met belangstellende buurtbewoners. Dit aandachtspunt is door de initiatiefnemer verwerkt in het ontwerp. De initiatiefnemer heeft aangetoond meerdere privacy--maatregelen te zullen uitvoeren op de bouwwerken die dichter dan twee meter van de erfgrens worden gerealiseerd. Enkele van deze maatregelen zijn: • <i>Groene wand met klimop:</i> Deze klimop zal een directe doorkijk van de buitenruimte op de eerste verdieping naar de achterliggende tuinen van de aangrenzende percelen voorkomen. Groene gevels bieden niet alleen privacy, maar dragen ook bij aan de esthetiek en duurzaamheid van de omgeving • <i>Inrichting buitenruimte:</i> De buitenruimte wordt zo ingericht dat toekomstige bewoners van het beoogde plan zich doorgaans niet dichter dan twee meter van de erfgrens kunnen bevinden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende afstand is om de privacy van de burens te waarborgen Deze maatregelen zijn mede gebaseerd op de input die tijdens de inloopavond is verkregen. De maatregelen die de privacy van omliggende burens moeten waarborgen, zijn opgenomen in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en andere documenten die onderdeel uitmaken van de beschikking, zoals het ingediende tekenwerk en 3D-impressies.
------------	---	--

		Door het plaatsen van een groene wand en het zorgvuldig inrichten van de buitenruimte, wordt de privacy van de omwonenden zoveel mogelijk beschermd. De ramen bevinden zich op meer dan 2 meter van de erfgrens. Zij voldoen daarmee aan de regels van het burenrrecht (Boek 5 enz.). Er is door de onderlinge afstand van de ramen van de (11) appartementen, van meer dan twee meter van een erfgrens, geen sprake van privaatrechtelijk privacy-schending. De ramen van de appartementen behoeven dan ook geen verdere restricties te worden opgelegd met betrekking tot het waarborgen van de privacy, zoals aanbrengen van bijvoorbeeld mat- of melkglas.
2.4	<i>Verzoeken</i>	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning.

3.	INDIENER 3	
3.1	<i>Privacy-maatregelen.</i> Indiener 3 vraagt zich af of de onderlinge gedane afspraken om privacy te kunnen waarborgen, opgedaan tijdens de infodag, terug te vinden zijn in de stukken die onderdeel uitmaken van de beschikking.	Zie de beantwoording onder 2.3
3.2	<i>Schaduwwerking</i> Ook vreest indiener dat het hoge bouwwerk een grote schaduw zal werpen op hun perceel en woning gedurende de dag. In het ontwerpbesluit is geen bezonningsstudie opgenomen waarin de schaduwwerking is onderzocht. Onderhavig besluit is op dit punt daarom onvolledig.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Steenwijk & Tuk' konden omwonenden nabij Tukseweg 172 te Tuk rekening houden met een mogelijke bouwhoogte van maximaal 11 meter. Volgens 'artikel 15.2.2 onder h' mag de bouwhoogte maximaal 11 meter bedragen. Het nieuwbouwgedeelte van het voorliggende plan, 'het nieuw bouwen van vijf appartementen', krijgt een bouwhoogte van 10,96 meter. Ten opzichte van het te bouwen gebouw bestaat dan ook geen strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan. De bouwhoogte op het betreffende perceel mag dus bij recht maximaal 11 meter bedragen. De hoogte van het bouwwerk is daarmee in overeenstemming met de geldende bestemmingsplanregels. Doordat de hoogte passend is binnen de vastgestelde regels van het geldend bestemmingsplan is er ook geen bezonningsstudie benodigd.
3.3	<i>Verzoeken</i>	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning.

4.	INDIENER 4	
4.1	<i>Aantasting leefgenot en overlast door het hoge aantal van elf appartementen</i> Indiener 4 stelt dat het leefgenot wordt aangetast door het aantal van elf appartementen.	Het plan sluit aan bij de gemeentelijke vastgestelde woonagenda 2022-2026, wat betekent dat het inspeelt op de huidige beleidsdoelen en prioriteiten op het gebied van woningbouw. De vastgestelde woonagenda 2022-2026 schrijft voor dat er voor de kern Tuk, voldoende vraag is naar huurwoningen. Daarbij geeft het plan deels antwoord voor trend woningkrapte: het plan biedt concrete oplossingen voor de woningkrapte door voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren. Huurwoningen zijn bedoeld om betaalbaar wonen mogelijk te maken voor mensen met een lager inkomen. Ook voor deze doelgroeperingen binnen onze gemeente willen wij betaalbare woningen laten bouwen. Daarnaast is het plan gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing praktische uitvoerbaar. Zo voldoet het plan aan de parkeernormering. Het aantal van elf woningen wordt zodoende door het bevoegde gezag als haalbaar en wenselijk beoordeeld.
4.2	<i>Onevenredige aantasting woongenot</i> Door het aantal huurwoningen, de parkeerdruk, schaduwwerking en de negatieve invloed op de omgeving en inperking op de privacy van op de omliggende percelen wordt het woongenot van indiener onevenredig aangetast.	Zie de beantwoording onder 1.1, 2.3, 3.1, 3.2 en 4.1,
4.3	<i>Parkeerplaatsen.</i> Indiener 4 zet zijn vraagtekens bij de gemeentelijke constatering dat parkeren in dit plan, conform de 'Parkeernota 2015 Steenwijkerland' wordt voldaan. Indiener 4 constateert dat veel parkeerplekken op een doordeweekse dag bezet zijn en vraagt zich af of op een doordeweekse dag de eventuele auto's van de nieuwe bewoners er dan wel bij kunnen.	Zie de beantwoording onder 1.1

4.4	<i>Schaduwwerking</i> Ook vreest indiener dat het hoge bouwwerk een grote schaduw zal werpen op hun perceel en woning gedurende de dag. In het ontwerpbesluit is geen bezonningsstudie opgenomen waarin de schaduwwerking is onderzocht. Onderhavig besluit is op dit punt derhalve onvolledig.	Zie de beantwoording onder 3.2
4.5	<i>Privacy</i> Indiener 4 vraagt zich af of er rekening is gehouden met de privacy van de achterburen van het beoogde bouwplan. Doelend op de percelen achterburen.	Zie de beantwoording onder 2.3
4.6	<i>Planschade</i> Afwijking van het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de woning en van het bedrijf waardoor indiener in de toekomst een beroep zal doen op een planschadevergoeding.	Indiener heeft de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade in te dienen. Mogelijke planschade is geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning.
4.7	<i>Verzoeken</i> Het vorenstaande in acht genomen verzoekt indiener het besluit te wijzigen en de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan niet te verlenen.	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning.

5	INDIENER 5	
5.1	<i>Aantasting leefgenot en overlast door het hoge aantal van elf appartementen</i> Indiener 5 stelt dat het leefgenot wordt aangetast door het aantal van elf appartementen.	Zie de beantwoording onder 4.1
5.2	<i>Onevenredige aantasting woongenot</i> Door het aantal huurwoningen, de parkeerdruk, schaduwwerking en de negatieve invloed op de omgeving en inperking op de privacy van op de omliggende percelen wordt het woongenot van indiener onevenredig aangetast.	Zie de beantwoording onder 1.1, 2.3, 3.1, 3.2 en 4.1,
5.3	<i>Parkeerplaatsen.</i> Indiener zet zijn vraagtekens bij de gemeentelijke constatering dat parkeren in dit plan, conform de 'Parkeernota 2015 Steenwijkerland' wordt voldaan. Indiener 5 constateert dat veel parkeerplekken op een doordeweekse dag bezet zijn en vraagt zich af of op een doordeweekse dag de eventuele auto's van de nieuwe bewoners er dan wel bij kunnen.	Zie de beantwoording onder 1.1
5.4	<i>Schaduwwerking</i> Ook vreest indiener dat het hoge bouwwerk een grote schaduw zal werpen op hun perceel en woning gedurende de dag. In het ontwerpbesluit is geen bezonningsstudie opgenomen waarin de schaduwwerking is onderzocht. Onderhavig besluit is op dit punt derhalve onvolledig.	Zie de beantwoording onder 3.2
5.5	<i>Privacy</i> Indiener vraagt zich af of er rekening is gehouden met de privacy van de achterburen van het beoogde bouwplan. Doelend op de percelen achterburen.	Zie de beantwoording onder 2.3
5.6	<i>Planschade</i> Afwijking van het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de woning en van het bedrijf waardoor indiener in de toekomst een beroep zal doen op een planschadevergoeding.	Zie beantwoording onder 4.6

5.7	<i>Verzoeken</i> Het vorenstaande in acht genomen verzoekt indiener het besluit te wijzigen en de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan niet te verlenen.	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning.
-----	---	---

6	INDIENER	
6.1	<i>Onevenredige aantasting woongenot</i> Indiener 6 stelt dat het leefgenot wordt aangetast door het aantal van elf appartementen.	Zie de beantwoording onder 1.1, 2.3, 3.1, 3.2 en 4.1,
6.2	<i>Privacy</i> Indiener vraagt zich af of er rekening is gehouden met de privacy van de achterburen van het beoogde bouwplan. Doelend op de percelen achterburen.	Zie de beantwoording onder 2.3
6.3	<i>Schaduwwerking</i> Ook vreest indiener dat het hoge bouwwerk een grote schaduw zal werpen op hun perceel en woning gedurende de dag.	Zie de beantwoording onder 3.2
6.4	<i>Inperking van privacy</i> Indiener vraagt zich af of er rekening is gehouden met de privacy van de achterburen van het beoogde bouwplan. Doelend op de percelen achterburen.	Zie de beantwoording onder 2.3
6.5	<i>Parkeerplaatsen.</i> Indiener zet zijn vraagtekens bij de gemeentelijke constatering dat parkeren in dit plan, volgens de 'Parkeernota 2015 Steenwijkerland' wordt voldaan. Indiener 4 constateert dat veel parkeerplekken op een doordeweekse dag bezet zijn en vraagt zich af of op een doordeweekse dag de eventuele auto's van de nieuwe bewoners er dan wel bij kunnen.	Zie de beantwoording onder 1.1
6.6	<i>Planschade</i> Afwijking van het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de woning en van het bedrijf waardoor indiener in de toekomst een beroep zal doen op een planschadevergoeding.	Zie beantwoording onder 4.6
6.7	<i>Verzoeken</i> Het vorenstaande in acht genomen verzoekt indiener het besluit te wijzigen en de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan niet te verlenen.	De ingediende zienswijze van indiener leidt niet tot wijziging van de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning.