

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan Kanaaloevers, Stationsstraat/Molenstraat

1 Inleiding

Voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft zijn de "Kernvoorschriften" gebaseerd op de Woningwet van kracht. Deze voorschriften zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 1938 en goedgekeurd bij besluit van 16 augustus 1939. Het bestemmingsplan voor de lokatie Stationsstraat/Molenstraat heeft betrekking op het gebied tussen de Stationsstraat en Korte Molenstraat, Molenstraat en Koningshaven.

2 Aanleiding tot deze herziening

De directe aanleiding voor dit bestemmingsplan is het realiseren van een Omnizorgcentrum. Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing is voor het voorliggende plan voor een ruimer gebied gekozen.

Omnizorg

Het Omnizorg is een voorziening voor verslaafden aan alcohol en drugs, dak- en thuislozen en voor mensen die langdurig afhankelijk zijn van de geestelijke gezondheidszorg. In het Omnizorg zal in een speciaal aan de doelgroep en de omgeving aangepast gebouw, worden samengewerkt door drie instellingen, te weten TACTUS (verslavingszorg), ARCURIS (Maatschappelijke Opvang) en RIBW Oost Veluwe (GGZ). Deze instellingen bundelen hun krachten en expertise, en het Omnizorg zal dan ook drie hoofdfuncties omvatten: nachtopvang, dagopvang en ondersteuning, die weer onderverdeeld zijn in een scala aan voorzieningen zoals (tijdelijk) wonen, passieve en actieve dagbesteding, vertier, begeleiding, sociaal pension en medische dienstverlening. Het doel van deze bundeling is het verbeteren van de leefsituatie van deze groep en het vergroten van hun deelname aan de samenleving.

In 2001 heeft de gemeenteraad de Binnenstadsvisie 2010 vastgesteld. Deze visie geeft de gewenste ontwikkelingen aan voor de binnenstad Apeldoorn om het komende decennium. Bij het opstellen van deze visie is onder meer aandacht besteed aan de toedeling van functies aan bepaalde gebieden in de binnenstad. In dit kader is uiteindelijk, na een intensief en langdurig keuzeproces, het herontwikkelingsgebied Haven-Centrum gekozen voor inpassing van het Omnizorgcentrum. Haven-Centrum is een deelgebied van het grotere herontwikkelingsgebied "Kanaaloevers", een gebied rond de oevers van het Apeldoorns Kanaal, ter hoogte van het stadscentrum van Apeldoorn. De gemeente heeft met de in 1994 bestuurlijk vastgestelde Beeldvisie Kanaaloevers een impuls gegeven aan de opwaardering van dit gebied. Essentie van de visie is transformatie van de verouderde, overwegend industriële zone naar een op de toekomst gericht woon-, werk- en recreatief gebied. Diverse deelgebieden zijn al ontwikkeld en gerealiseerd. Voor het deelgebied Kanaaloevers Haven Centrum is een voorlopige stedenbouwkundige visie in ontwikkeling.

Binnen Haven-Centrum wordt voor de positionering van het Omnizorgcentrum ingezet op een locatie aan de Stationsstraat, noordelijk grenzend aan de bestaande gebouwen van Koningsstaete en van ANWB/VVV. De Stationsstraat kan, als binnenstadsstraat met een hoge dynamiek, de functie goed accommoderen en mogelijke overlast relatief eenvoudig voorkomen of beperken: er is sprake van een relatief grote sociale controle. Ter voorkoming van een "achterkantsituatie" krijgt het Omnizorgcentrum twee "voorkanten", één aan de Stationsstraat en één aan een, nieuw te creëren, pleinruimte aan de oostzijde. Daarom wordt de rooilijn van de huidige Korte Kanaalstraat verlegd in oostelijke richting. Zuidelijk grenst de lokatie aan de percelen met herontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de directe relatie en de samenhang met het Omnizorgcentrum zijn bedoelde percelen in dit bestemmingsplan betrokken. Op deze plek worden nieuwbouwmogelijkheden gemaakt voor commerciële en/of maatschappelijke functies in de onderste twee bouwlagen, met daarboven wonen.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een deel van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Kanaaloever Haven Centrum en het gedeelte van de binnenstadsvisie dat op het gebied van toepassing is, vertaald.

Geldend plan

Zoals gezegd gelden voor dit gebied de Kernvoorschriften. Deze voorschriften zijn zeer verouderd en daardoor niet geschikt voor de invulling van het terrein. Daarom is ervoor gekozen voor dit gebied een zelfstandig bestemmingsplan te maken.

3 Ruimtelijke beschrijving

Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Stationsstraat. Aan de noord en oostzijde is de begrenzing grotendeels afgestemd op de perceelgrenzen van de aangrenzende percelen van het woon/kantoorgebouw aan de Stationsstraat en de percelen Korte Molenstraat 1 en 3.

Het gebied heeft momenteel voornamelijk een woonfunctie en er zitten twee bedrijven (pizzeria en een videotheek) en een maatschappelijke voorziening (Sociaal Pedagogische Dienst). Het voormalige café op de hoek van de Korte Kanaalstraat en de Stationsstraat is inmiddels gesloopt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het omnizorgcentrum en de hoekbebouwing moeten in samenhang met elkaar worden ontwikkeld als onderdeel van de ruimtelijk-functionele schakel tussen het centrumgebied van Apeldoorn en het Kanaaloevergebied. De bebouwing heeft daarom een dubbele oriëntatie. Zowel aan de Stationsstraat als aan de kant van het in de toekomst te realiseren binnenstadsplein heeft de bebouwing een voorgevel met publieke functies. De Stationsstraat maakt daarbij deel uit van de wanden van het "superbouwblok", dat wordt gevormd door Haven-Centrum en Stadskade. Het binnenstadsplein kan beschouwd worden als een interieur binnen dit "superblok". De hoekbebouwing vormt aan de Stationsstraat de markering van het binnenstadsmilie van Haven-Centrum en de toegang tot het binnenstadsplein. De Stationsstraat maakt deel uit van de hoofd-

structuur van de binnenstad. In de Binnenstadvisie 2010 wordt gesproken over de "nieuwe stedelijke schaal": de wanden hebben een relatief gesloten vorm, de bebouwing is compact en intensief en kent vaak hoogten van 4 tot 6 lagen. Als typerende Apeldoornse bebouwingskenmerken zijn benoemd:

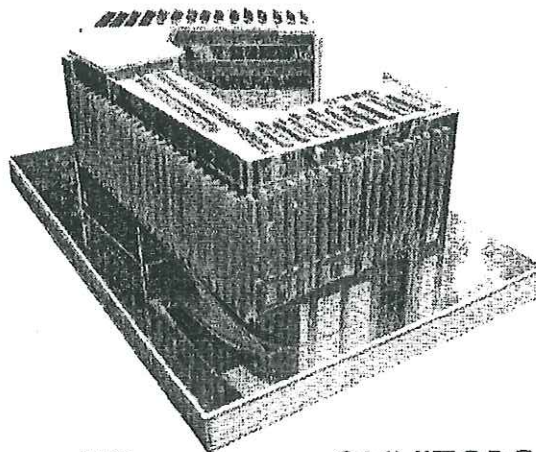
- duidelijk onderscheid tussen straten en binnengebieden. Straten begeleid door formele bebouwingswanden; binnengebieden en stegen met een meer informeel karakter;
- een sterke perceelsgewijze opbouw van bebouwingswanden en een verticale geleding die de individualiteit benadrukt;
- een duidelijke relatie tussen onder-, midden- en bovenbouw;
- ruimte tussen gebouwen waardoor er licht de straten binnendringt;
- subtiele zichtbaarheid van binnenterreinen aan de straat.

Analyse van de Stationsstraat geeft aan dat de straat een zeer gedifferentieerd beeld kent. De straat is aangelegd als verbinding tussen de Parkenbuurt en het station en maakte samen met het Sophiapark deel uit van de ontworpen structuur van de Parken. Van de oorspronkelijke villa-bebouwing zijn nog slechts enkele elementen over. In de afgelopen decennia is het merendeel ervan verdwenen en heeft door middel van vervangende nieuwbouw een schaalvergroting plaatsgevonden. Om de oorspronkelijke groene verbinding terug te brengen, is in de afgelopen tijd de Stationsstraat heringericht en zijn er bomen geplant.

Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling is dat een aantal cultuurhistorische waardevolle objecten (Kantongerecht, Welkoop, voormalige gasfabriek, een enkele villa) gehandhaafd blijven en zorgvuldig ingepast worden

Omnizorg

Het Omnizorgcentrum heeft twee voorgevels. Eén aan de Stationsstraat en één aan het in de toekomst te realiseren plein. Het is van belang dat er aan de zijde van het plein geen 'achterkant' ontstaat. De gevels zullen zich op de rooilijnen bevinden. Samen met de bestaande bebouwing aan de noordzijde langs de Stationsstraat, de nieuwe hoekbebouwing en de bebouwing aan het toekomstige plein zal Omnizorg een vrijwel ononderbroken wand vormen. Tussen de bestaande bebouwing aan de noordzijde en het Omnizorgcentrum wordt een ruimte van ca. 4 meter vrijgehouden.



VO

OMNIZORG

Figuur 1, Voorlopig ontwerp Omnizorg

Het gebouw bestaat uit 5 lagen en heeft een maximale hoogte van 18 meter. Er wordt vanuit gegaan dat er een ruimte benodigd is van 3500 m² bruto vloeroppervlak.

In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor het project Haven Centrum is aan de oostzijde van de gebouwen een plein gesitueerd, mede bedoeld voor binnenstedelijke evenementen. Met het nu voorliggende plan wordt de uitvoering van deze visie die op termijn zal plaatsvinden, niet belemmerd.

Hoek Stationsstraat/Molenstraat

Dit gebouw bestaat uit twee delen. Het deel dat direct aansluit op Omnizorg heeft eveneens een gevel aan de Stationsstraat en een gevel aan de pleinzijde. Beiden hebben een publiek karakter. De bouwhoogte is vier lagen aan de Stationsstraat met een teruggelegen vijfde laag en vijf lagen aan de pleinzijde. Het tweede deel, de daadwerkelijke punt heeft drie publiekgerichte gevels. Hier wordt een hoogteaccent van zes lagen gemaakt.

Programma

Voor het omnizorgcentrum is een netto vloeroppervlakte van 3500 m² nodig. Voor wat betreft het bouwblok hoek Molenstraat/Stationsstraat zijn de eerste twee bouwlagen bestemd voor publieksfuncties, te weten detailhandel en dienstverlening. Vanaf de tweede bouwlaag wordt het bestemd voor wonen, waarbij minimaal 25 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Openbare ruimte

Lokatie Veiligheidseffectrapportage Omnizorgcentrum

Voor de keuze van een geschikte lokatie voor het Omnizorgcentrum is een studie verricht naar de effecten van het opvangcentrum op de veiligheid van de omgeving (veiligheidseffectrapportage¹, verder te noemen: VER). Binnen deze studie is gekeken naar de mate van overlast voor de buurt, onveiligheidsgevoelens, het gebruik van de voorziening door de doelgroep, mogelijkheden om tot overleg en afspraken te komen met de buurt en presentatie van de doelgroep aan het Apeldoorns publiek. Daarnaast is een studie verricht naar de haalbaarheid van realisatie van het gebouw in het gebied Haven Centrum. De massastudie heeft onderzocht of het programma van eisen voor het gebouw is in te passen in het gebied Haven Centrum.

Voor de VER zijn drie lokaties onderzocht: Spoorstraat, Kanaal Noord en Haven Centrum. Na vergelijking van deze lokaties luidt de conclusie dat de drie onderzochte lokaties nauwelijks verschillen op directe veiligheidseffecten als 'overlast buurt' en 'onveiligheidsgevoelens'. De lokatie Haven Centrum biedt betere mogelijkheden om de doelgroep zich positief te laten presenteren naar het Apeldoorns publiek. Om de exacte lokatie binnen Haven Centrum te bepalen, is er een inpassingsstudie gedaan. Daarbij is het stedenbouwkundige, inhoudelijke en financiële programma onderzocht. Gekeken is naar ondermeer veiligheid, voor-

¹ "Omnizorgcentrum" Apeldoorn: Drie lokaties vergelijken, 21 januari 2002, H.J. Korthals Altes, T. Woldendorp

komen van overlast, architectuur en de benodigde oppervlakte. Op basis van dit onderzoek is de nu voorliggende lokatie geschikt bevonden.

Bezonningsonderzoek

Er is gedetailleerd gekeken naar het effect van de voorziene bouwmassa van zowel het kopblok als het omnizorgcentrum op de gevel aan de overzijde van de Stationsstraat. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bouwmassa met name in het voorjaar en de zomer geen obstructie vormt voor de zoninval op de tegenoverliggende panden aan de Stationsstraat.

Ruimte voor evenementen

Het geplande binnenstadsplein is in de binnenstadsvisie 2010 naast het Marktplaatsplein aangewezen als plein voor evenementen in de binnenstad. In dit plan is openbare ruimte aan de oostzijde van het bebouwingsvlak opgenomen om de mogelijkheid voor een toekomstige ontwikkeling tot plein niet onmogelijk te maken.

Parkeren

Voor het gedeelte van het omnizorgcentrum zijn parkeerplaatsen nodig voor de personeelsleden. Daarnaast worden in het overige gedeelte van het gebied functies toegevoegd waarvoor parkeergelegenheid nodig is.

Het parkeren wordt binnen het gebied ondergronds opgelost. Er komt een ondergrondse parkeergarage onder beide gebouwen.

Infrastructuur

De huidige Korte Kanaalstraat wordt verlegd. De gebouwen worden op de huidige Korte Kanaalstraat gebouwd, waardoor het opschuiven van deze weg in oostelijke richting noodzakelijk is. De parkeergarage Koningshaven blijft bereikbaar via de Havenweg.

Bereikbaarheid

Het plangebied is met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar en ligt op loopafstand van het station. Maar ook met de auto is het gebied uitstekend bereikbaar.

De bereikbaarheid van de achterzijde van de bedrijven en woningen aan de Stationsstraat is gegarandeerd.

Duurzaam, aanpasbaar en flexibel bouwen

In 2001 heeft de gemeenteraad de nota "Apeldoorn Duurzaam, Zo doen we dat hier" vastgesteld, waarin de hoge ambities op het gebied van duurzame ontwikkeling zijn vastgelegd. De principes uit deze nota zijn ook voor deze locatie van toepassing.

De strategie die bij duurzaam, aanpasbaar en flexibel bouwen wordt gevolgd is gebaseerd op ecologie, economie en milieubewustzijnsbevordering. Er wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een optimale energie-infrastructuur, waarbij duurzame bronnen als zonne-energie en bodemwarmte zoveel mogelijk benut worden. Daarnaast worden nieuwe energiebesparende technieken onderzocht op hun haalbaarheid. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap is eveneens van belang, onder meer door het vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied.

Met ingang van 1 december 2003 wordt als instrument voor duurzaam bouwen (DuBo) bij woningbouw (nieuwbouw) de Eco-Quantum methode gehanteerd.

Net als het voorheen gehanteerde instrument voor woningbouw nieuwbouw is de Eco-Quantum methode een prestatie-instrument.

Het belangrijkste voordeel van het werken met milieuprestaties boven het gebruik van lange lijsten met verplichte maatregelen zijn voor opdrachtgever en architect de grotere ontwerpvrijheid. Het gebruik van bijvoorbeeld milieubelastende materialen kan elders in het ontwerp worden gecompenseerd, mits de prestaties binnen de afgesproken bandbreedtes blijven.

Daarnaast heeft de Gemeente Apeldoorn in 2002 in zijn 'Woonvisie 2010' de basiseisen van **WoonKeur** verplicht gesteld voor alle nieuwbouwwoningen.

WoonKeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen dat kan worden afgegeven aan woningen met ruim voldoende woontechnische kwaliteit. Zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. De eisen uit WoonKeur behoeden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren. WoonKeur zorgt ook voor latere generaties: een WoonKeurwoning biedt hen een flexibeler en beter bruikbare woning.

Resumerend dient in het kader van het DAF-beleid bij de ontwikkeling van alle woningen in dit plan zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de toepassing van zowel de Eco-Quantum methode als met het basispakket WoonKeur.

Water

Een concept van het bestemmingsplan is naar het waterschap gestuurd voor een pré-watertoetsadvies. Het waterschap geeft aan dat er geen directe waterstaatkundige belangen danwel consequenties voor het watersysteem aanwezig zijn.

Het waterschap adviseert de mogelijkheden voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater te onderzoeken.

Voor wat betreft omnizorg is er sprake van afkoppeling; er komt een tank voor waterberging in de kelder. Het water uit deze tank wordt gebruikt voor watervoorziening van het groen op de binnenplaats en wordt gebruikt voor de toiletreservoirs.

Voor wat betreft het kopblok: onderzoek naar de mogelijkheden van afkoppelen en infiltreren worden bij de planontwikkeling betrokken.

4 Planbeschrijving

Plankaart

Op de plankaart zijn voor het te ontwikkelen gebied de bestemmingen "Gemengde Doeleinden" "Maatschappelijke Doeleinden" en "Verblijfsgebied" aangegeven. Binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden" zijn hoogtescheidingslijnen aangegeven om de verschillende maximale bouwhoogten aan te ge-

ven. Ter plaatse van de inrit van de parkeergarage is een aanduiding op de kaart opgenomen.

Planvoorschriften

Voor de voorschriften is aangesloten bij de Apeldoornse standaardvoorschriften.

De openbare functies als parkeren, ontsluitingsweg enz. is mogelijk gemaakt door het opnemen van de bestemming "Verblijfsgebied". Om het omnizorgcentrum te kunnen realiseren is de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" opgenomen.

Met de bestemming "Gemengde Doeleinden" wordt het realiseren van de functies wonen, detailhandel, kantoor enz. mogelijk gemaakt. In de voorschriften is aangegeven dat woningen niet op de begane grond mogelijk zijn.

5 Milieu-aspecten

Wet bodembescherming

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, een historisch onderzoek voor de locaties Stationsstraat 20, 24, 26, 28, 32 en 34 (niet voor Korte Kanaalstraat 16-18 en de openbare ruimte). Op de locaties Stationsstraat 32 en Korte Kanaalstraat 14 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de locatie Stationsstraat 34a en 34b is een verkennend bodem- en asbestonderzoek en is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt het volgende.

Op basis van historisch onderzoek zijn de locaties Stationsstraat 26, 28, 32 en 34 potentieel verdacht van bodemverontreiniging. De overige locaties aan de Stationsstraat zijn onverdacht voor bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de Stationsstraat 32, 34a en 34b is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. In de bovengrond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. Tevens zijn zeer lokaal een sterke zinkverontreiniging (maximaal 5 m³) en een matige lood- en zinkverontreiniging vastgesteld. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan stoffen gemeten. Het blijkt dat de historisch verdachte locaties niet ernstig verontreinigd zijn. Op basis van deze onderzoeksresultaten is de locatie geschikt voor het beoogde doel van omnizorgcentrum.

Op de locatie Korte Kanaalstraat 14 is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie, EOX en PAK. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Op de locatie is geen asbest aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan stoffen gemeten. Op basis van deze onderzoeksresultaten is de locatie geschikt voor het beoogde doel van omnizorgcentrum.

De in het plangebied niet onderzochte locaties, te weten: een strookje ten noorden van de Stationsstraat 34b, de Molenstraat 40 (ged), de Stationsstraat 20, 26 en 28, de Korte Kanaalstraat 16 – 18, en de openbare weg zullen onderzocht moeten worden, volgens de NVN 5725, NEN 5740 en de NEN 5707.

Opgemerkt wordt dat de percelen van de Korte Kanaalstraat 16 – 18 en de Stationsstraat 26 en 28 grotendeels (> 90%) bebouwd zijn. Hierdoor wordt de

uitvoering van het bodemonderzoek dermate gehinderd dat de kwaliteit van de bodem niet vastgesteld kan worden. Deze percelen zullen direct na sloop onderzocht worden, conform de dan geldende protocollen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai op geluidsgevoelige bestemmingen.

Het Omnizorgcentrum is geen geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de wet, echter de mogelijkheid tot wonen op de verdieping is wel geluidgevoelig.

De betreffende locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal wegen en een spoorlijn, zodat zowel wegverkeers- als railverkeerslawaaï onderzocht zijn. De locatie is niet gelegen op of in de buurt van een gezoneerd industrieterrein

Wegverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied ligt een zoneplichtige weg: de Molenstraat. De Stationsstraat is een 30 km/uur weg en daardoor niet relevant volgens de Wet geluidhinder (Wgh). De Molenstraat heeft een geluidzone van 200 meter. De Omnizorgcentrum-locatie valt binnen deze zone. De Wgh (art. 76) verplicht tot een akoestisch onderzoek binnen de geluidszones voor zover het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuwe weg, een reconstructie van een bestaande weg of het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

De voorkeursgrenswaarde voor deze binnenstedelijke wegen bedraagt 50 dB(A), waarbij ontheffing op basis van een aantal criteria mogelijk is tot maximaal 65 dB(A).

Uit een indicatieve akoestische berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Molenstraat 49 dB(A) is. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.

Railverkeerslawaaï

De Omnizorgcentrum-locatie is gelegen binnen de, per 1 september 2003, gewijzigde geluidzone van 400 meter vanaf de spoorlijn. De geluidbelasting afkomstig van de spoorlijn Apeldoorn - Deventer bedraagt waarschijnlijk minder dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A).

De voorkeursgrenswaarden voor weg- en railverkeer worden vooralsnog niet overschreden. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk door middel van een akoestische rapportage.

Voor het Omnizorgcentrum, de kantoren en de woningen dient bij de bouw aanvraag met een gevelisolatieberekening te worden aangetoond dat de normen voor het binnenniveau niet worden overschreden.

Wet milieubeheer

Bestemming "Maatschappelijke Doeleinden"

De activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden (zie gebruiksvoorschrift onder artikel 2.3, lid 1 van het plan) passen voor wat de Wet milieubeheer betreft in de omgeving van het plangebied. Op basis van de op dit moment bekende informatie, mag worden aangenomen dat genoemde activiteiten komen te vallen onder de werkingssfeer van landelijke geldende Algemene Maatregelen van Bestuur (hierna: AMvB's), als het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer (het Omnizorgcentrum) en/of het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (nutsvoorzieningen). De meest milieurelevante aandachtspunten van de activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden zijn: geluid en geur. De bij de AMvB's behorende milieuvoorschriften bieden ook voor wat deze aandachtspunten betreft in voldoende mate bescherming voor de omgeving. Bovendien kan in de ontwerpfase van nieuwbouw ten behoeve van de activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden, voldoende rekening worden gehouden met de milieurelevante aandachtspunten. Verder wordt nog opgemerkt dat deze bestemming voor wat de Wet milieubeheer betreft, niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de omliggende bedrijven.

Bestemming "Gemengde Doeleinden"

Ook de activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden (zie gebruiksvoorschrift onder artikel 2.2, lid 1 van het plan) passen voor wat de Wet milieubeheer betreft in de omgeving van het plangebied. Hier mag eveneens worden aangenomen dat genoemde activiteiten komen te vallen onder de werkingssfeer van AMvB's, als het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer, het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer (horeca, m.u.v. nachtclubs, bar-dancings en discotheken) en/of het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer (nutsvoorzieningen).

De meest milieurelevante aandachtspunten van deze bestemming zijn ook geluid en geur, waarbij de voorschriften uit genoemde AMvB's in voldoende mate bescherming bieden voor de omgeving. Bovendien is het ook binnen deze bestemming mogelijk om in de ontwerpfase van nieuwbouw ten behoeve van de activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden, voldoende rekening te houden met de milieurelevante aandachtspunten. Verder zien wij ook voor deze bestemming, voor wat de Wet milieubeheer betreft, geen onevenredige beperkingen voor de omliggende bedrijven.

Bestemming "Verblijfsgebied"

De activiteiten die binnen deze bestemming ontplooid mogen worden (zie gebruiksvoorschrift onder artikel 2.4, lid 1 van het plan) zullen doorgaans niet onder de reikwijdte van de Wet milieubeheer vallen. Een uitzondering kan worden gevormd door een nutsvoorziening, waar dan naar alle waarschijnlijkheid het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer op van toepassing zal zijn. Eén en ander past voor wat de Wet milieubeheer betreft echter prima in de omgeving en levert geen onevenredige beperkingen op voor de omgeving.

AmvB luchtkwaliteit

Het doel van een luchtkwaliteitsonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse van het Omnizorgcentrum. De berekeningen worden uitgevoerd met behulp van model Calculation of Air pollution from Road traffic

(zgn. CAR-II model) en de resultaten worden getoetst aan de normwaarden opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit 2001.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek zal moeten blijken dat de grenswaarden ter plaatse van deze locatie niet worden overschreden ten aanzien van de jaargemiddelde concentraties voor de stoffen PM10, SO2, CO, NO2 en benzeen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt deel uit van het Kanaaloeversgebied dat ligt in het nog te ontwikkelen plangebied Haven-Centrum. Voor dit plangebied is nog geen exploitatieopzet voorhanden.

Met deze herziening wordt een deel van het voornoemde plangebied naar voren gehaald om de realisatie van omnizorg mogelijk te maken. De voor het centrum noodzakelijke verwervingen zijn afgerond.

De met de realisatie gemoeide investeringen worden naar verwachting gedekt uit de opbrengsten van het op de locatie geplande programma.

7 Overleg en inspraak