



holding
ruimte&milieu
asbest
grondlogistiek
civiele techniek
opleidingen
arbo&veiligheid
legionella
milieuprojecten
handhaving
bodem
waterbeheer
geluid&trillingen
caribbean

Steenwijk, Vijverhof

bestemmingsplan

projectnummer RM090174

Opdrachtgever: Ockenburgh Architectuur & Bouwkunde
Postbus 43315
2504 AH Den Haag

Versienummer: 3.0

Datum: 31 oktober 2012

Auteur: de heer [redacted]

Controle: [redacted] Parc



bk ruimte&milieu

Dokweg 17A
Postbus 264
1970 AG IJmuiden
T 088 321 25 20
F [redacted]

Spuikade 3
Postbus 59136
3008 PC Rotterdam
T [redacted]
F [redacted]

[redacted]
www.bkruileenmilieu.nl
Robobanknr. 1153.85.584
K.v.K. nr. 34237628

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 264, 1970 AG IJmuiden

Telefoon : 

Telefax : 

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BK Ruimte & Milieu bv.

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	5
2 Het plangebied	6
3 Het plan	7
3.1 Planvorm.....	7
3.2 Stedenbouwkundig plan	7
3.2.1 Parkeren.....	10
3.2.2 Verkeersaantrekkende werking Vijverhof	11
3.3 Vigerend bestemmingsplan	14
4 Beleid	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nota Ruimte	16
4.1.2 Nota Mobiliteit (2006)	16
4.1.3 Waterbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid.....	17
4.2.1 Provinciale omgevingsvisie.....	17
4.2.2 Omgevingsverordening	18
4.2.3 Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015.....	18
4.3 Gemeentelijk beleid.....	19
4.3.1 Woonvisie 2007-2010	19
4.3.2 (concept) Visie op wonen en leefbaarheid – Duurzaam Vitaal	19
4.3.3 Steenwijk Visie 2020 (januari 2009 BVR Adviseurs)	22
4.3.4 Uitvoeringsprogramma woonservice Steenwijkerland 2011-2015	24
4.4 Conclusie.....	25
5 Uitvoerbaarheid: Milieuaspecten	26
5.1 Bedrijfs- en milieuzonering.....	26
5.2 Geluid	26
5.3 Externe veiligheid.....	28
5.4 Bodem	30
5.5 Lucht	30
5.6 Flora en fauna.....	31
5.7 Water	32
5.8 Cultuurhistorie en archeologie	34
6 Economische uitvoerbaarheid.....	35
7 Toelichting op de regels	36
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
8.1 Inspraak en vooroverleg	38
8.2 Artikel 3.1.1 Bro overleg.....	38
8.3 Zienswijzen	38
8.4 Ambtelijke aanpassingen	39

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Akoestisch onderzoek geluidmeting A32
 - 1.2 Akoestisch onderzoek Oostercluft/Middenweg
 - 1.3 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.4 Ecologisch onderzoek
 - 1.5 Preadvies hoogheemraadschap
 - 1.6 Archeologisch onderzoek
- 2 Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

Aanleiding

Zeilstra Beheer B.V. werkt in overleg met Gemeente Steenwijkerland aan herontwikkeling van het gebied aan Oosterclufft, bekend staande als de Vijverhof. De Vijverhof is een wooncomplex voor senioren met een flexibele zorg- en serviceverlening. Het gebouw is toe aan vernieuwing en tegelijkertijd wil de gemeente een kwalitatieve impuls geven aan de locatie in het gebied, zowel ruimtelijk als op het gebied van volkshuisvesting. Hiervoor is een plan ontwikkeld waarbij een deel van het bestaande gebouw gerenoveerd wordt, en waarbij er grondgebonden woningen ten behoeve van senioren ontwikkeld worden. Voorgenomen ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten de toelichting, regels en verbeelding. De toelichting is het enige onderdeel van het bestemmingsplan dat niet juridisch bindend is. In de toelichting wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project inzichtelijk gemaakt. Achtereenvolgens komen de volgende onderdelen aan bod. In hoofdstuk 2 en 3 wordt het plangebied toegelicht, evenals het voorgenomen initiatief. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan het geldende en toekomstige beleid en het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid getoetst. Hoofdstuk 6 geeft aan hoe het plan economisch uitgevoerd wordt. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de verschillende bestemmingen en de keuze daartoe. In hoofdstuk 8 worden de resultaten van vooroverleg en de planologische procedure vermeld.

2 Het plangebied

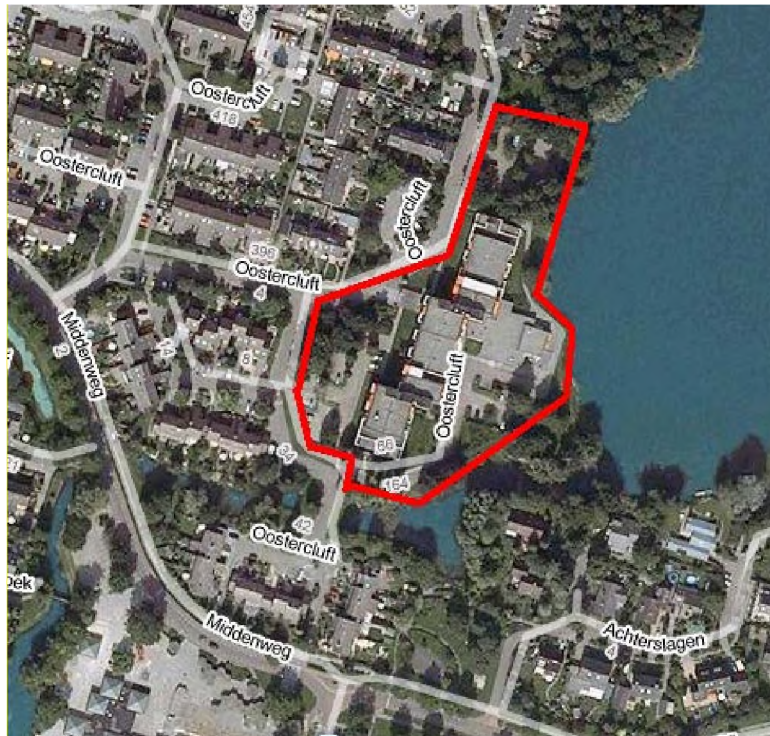
Het projectgebied bestaat uit het perceel Oostercluft 66-264 te Steenwijk. Het projectgebied is gelegen aan de noordkant van de kern van Steenwijk, tussen de bebouwing van de wijk Oostermeenthe en de villawijk Nieuwe Gagels. Het projectgebied wordt omsloten:

- aan de noordzijde door bebouwing van de wijk Oostermeenthe;
- aan de oost- en zuidzijde door de 'Karpervijver';
- aan de westzijde door de openbare weg Oostercluft.

De locatie heeft een oppervlakte van 13.700 m² en is gedeeltelijk bebouwd (circa 2.800 m²) met appartementencomplex 'Vijverhof' met seniorenwoningen. De locatie is kadastraal geregistreerd als gemeente Steenwijk, sectie B, nummer 1270.

In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.

figuur 1: luchtfoto projectgebied, noordgericht (bron: Google Earth)



3 Het plan

3.1 Planvorm

Het op te stellen bestemmingsplan moet het mogelijk maken de plannen te ontwikkelen. Dit betekent dat met het bestemmingsplan een directe bouwtitel moet worden verkregen. Op 1 juli 2008 is de huidige Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onder deze wet ligt het primaat van de ruimtelijke instrumenten bij het bestemmingsplan. De afwijkmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn beperkt en aan voorwaarden verbonden. Met het oog op deze wet dient het nieuw op te stellen bestemmingsplan eveneens enige flexibiliteitsbepalingen te bevatten, zodat kleine wijzigingen niet automatisch nieuwe procedures tot gevolg hebben.

De aandachtspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn: het aansluiten op actuele wet- en regelgeving en het stedenbouwkundige plan zoals deze is opgesteld. Daarnaast wordt aangesloten op de voorbeeldregels van Gemeente Steenwijkerland om zoveel mogelijk uniformiteit binnen de gemeente te verkrijgen. Het bestemmingsplan krijgt een redelijk gedetailleerd karakter, waarbij duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemmingen.

3.2 Stedenbouwkundig plan

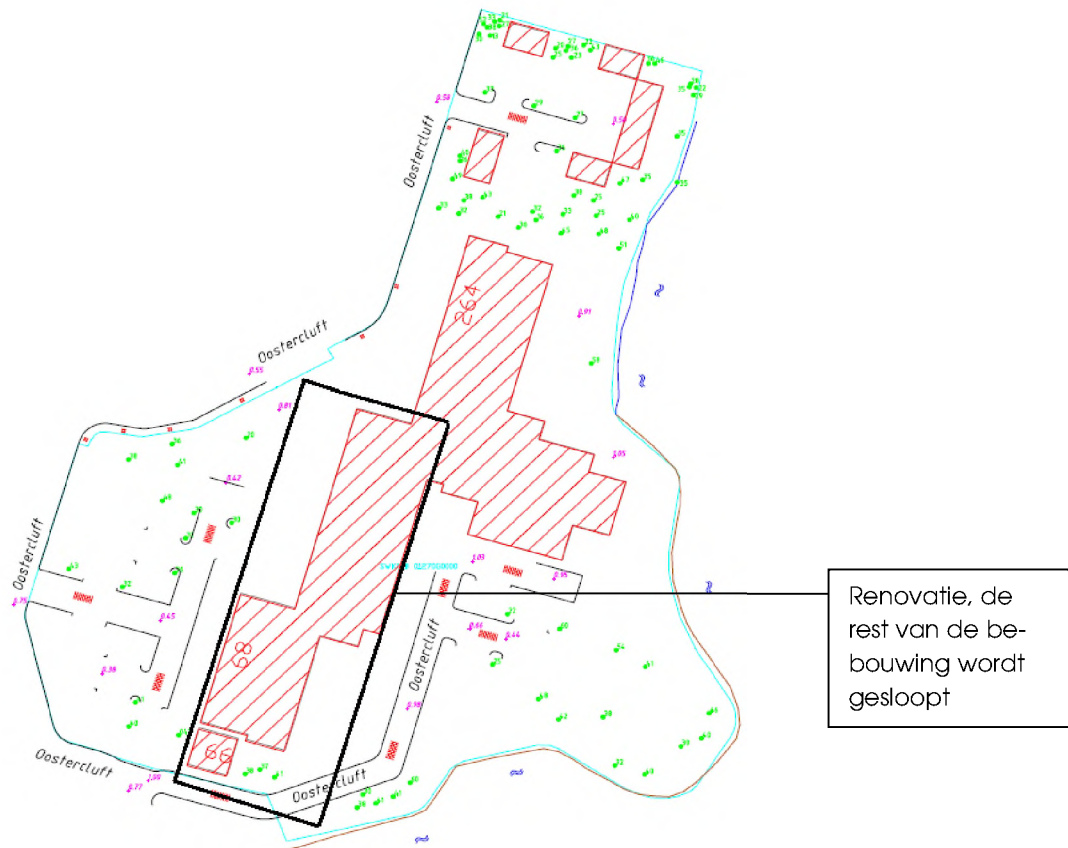
Na verschillende presentaties en voorstellen aan omwonenden en belanghebbenden is in samenwerking met de gemeente gekozen voor een invulling van het nieuwbouwdeel als laagbouw (zie tevens hoofdstuk 8 inspraak). De presentatiestukken, alsmede het stedenbouwkundig plan, dienen als onderlegger en basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan vormt het planologische kader voor de herontwikkeling van het gebied. Als uitgangspunt is destijds door de gemeente meegegeven dat de ontwikkeling van het gebied in een parkachtige sfeer zou moeten. Dit als belangrijk element voor het versterken van de groenstructuur rond de vijver. Daarmee wordt de kwaliteit van de woonomgeving verbeterd. De combinatie van groen en water biedt namelijk een enorme kwaliteit aan de locatie.

De wijk Oostermeenthe wordt aan twee zijden afgeschermd door twee wooncomplexen: "De Meentehof" bij de entree van de wijk en "De Vijverhof" bij de karpervijver aan de westzijde. Het plan richt zich op het realiseren van gerenoveerde, gestapelde, en nieuw te bouwen grondgebonden woningen. Daarbij worden aan de westzijde zichtlijnen vanuit de wijk op de karpervijver gecreëerd. Vijver en wijk worden door de zichtlijnen aan elkaar verbonden. De combinatie van renovatie/nieuwbouw en de verbinding van de wijk met de vijver geven een kwaliteitsimpuls aan dit deel van de wijk.

Op dit moment zijn er in totaal 100 appartementen aanwezig in het complex. Van deze bestaande appartementen worden er in totaal 63 gerenoveerd en zullen er 70 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In totaal worden er dus 33 woningen netto toegevoegd aan het woningbestand.

figuur 2: huidige bebouwing (bron: Ingenieursbureau Passe -Partou, 10-06-2010)



Woon-zorgcomplex

In de planvorming wordt uitgegaan van sloop van een deel van het bestaande gebouw. In de te behouden en te renoveren deel (zie figuur 2 hierboven) van het gebouw worden 63 levensloopgeschikte woningen met bijbehorende kleinschalige voorzieningen gerealiseerd.

De intentie is om een complex van zelfstandige woningen, inclusief een bescheiden gezamenlijke ontmoetingsruimte, te realiseren dat gericht is op beschut wonen, waarbij een zorg- en servicearrangement kan worden geboden in de vorm van thuiszorg. Afhankelijk van de zorgbehoefte van de bewoners van de zelfstandige woningen kan gepaste zorg worden geboden. In aanvulling op dit complexgerichte (thuis)zorgaanbod wordt in de planvorming uitgegaan van de realisatie van een kleinschalige maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld eenheden voor palliatieve verpleging of een praktijk voor therapeutische zorg.

In een ontmoetingsruimte/commerciële ruimte kunnen de toekomstige bewoners een gezamenlijke maaltijd nuttigen die hier alleen wordt uitgegeven maar niet wordt bereid. Verder kunnen service- en gemaksdiensten worden verleend en recreatieve evenementen worden georganiseerd.

In de bestaande vorm van het gebouw worden delen verwijderd en delen bijgebouwd binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan. De maximale hoogte blijft gelijk aan het bestaande en is 20 m. Bijna alle woningen krijgen een voor- en achtergevel met een buitenruimte aan de vijverkant. De woningen worden ontsloten via een afgeschermd verkeersruimte langs de voorgevel. De bestaande trappenhuizen worden verwijderd en binnen de bestaande gebouwwolumen teruggebracht. Het bestaande trafogebouw wordt in de architectuur van het complex geïntegreerd.

figuur 3: globale indeling nieuwe situatie (bron: Ockenburg architecten van 10-01-2012)



Naast het woon-zorgcomplex omvat het plan ook de realisatie van 70 grondgebonden woningen die rug aan rug worden geplaatst. Deze woningen zullen gebouwd worden in een hofjesachtige tuindorp sfeer met een besloten karakter.



De 70 woningen worden geplaatst in de omgeving op geringe afstanden van elkaar, zodat een knusse en beschermende omgeving ontstaat. Tussen de woningen zijn tuinen en voetpaden gelegen. Er is geen ruimte voor auto's of grote verkeersmiddelen



3.2.1 Parkeren

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald. In onderstaande tabel zijn het aantal te realiseren parkeerplaatsen aangegeven.

Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Te realiseren parkeerplaatsen
63 serviceflat/aanleunwoningen	0.45	28
70 woningen goedkoop (sociale huur)	1.55	109
Totaal		137

Ten aanzien van de parkeervraag van bewoners en gebruikers van het gebied zijn in het plan parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze parkeervoorzieningen zijn op straatniveau gelegen en over het gehele terrein verdeeld. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over maximaal 137 parkeerplaatsen, in delen aan te leggen.

3.2.2 Verkeersaantrekkende werking Vijverhof

Huidige situatie

Op dit moment zijn er 245 eengezinswoningen aan de Oosterclufft en 100 zorgwoningen. Al deze woningen ontsluiten op de kruising Oosterclufft/Middenweg. In totaal gaat het om 345 woningen.

Verkeersintensiteit

De Middenweg is een hoofdweg binnen de bebouwde kom en heeft een verkeersintensiteit van 5.122 motorvoertuigen per etmaal (2009). De geprognosticeerde intensiteit in 2020 is 5.625 mvt/et.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen 63 zorgwoningen gerenoveerd worden en komen er 70 nieuwe woningen bij. In beginsel zijn deze nieuwe woningen bedoeld voor de doelgroep senioren die wanneer wenselijk, gebruik kunnen maken van de zorgfaciliteiten.

Verkeersbewegingen

Om het aantal verkeersbewegingen inzichtelijk te maken, wordt de verkeersgeneratie berekend.

Verkeersgeneratie

De som van de verkeersproductie en de verkeersattractie.

Verkeersproductie

De verkeersproductie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer in (motorvoertuig)bewegingen die een voorziening produceert (vertrekkend verkeer). Dit is exclusief openbaar vervoer.

Verkeersattractie

Bij verkeersattractie gaat het om hetzelfde verkeer dat door de aanwezigheid van de voorziening of functie wordt aangetrokken (aankomend verkeer).

Berekening

De eenheid van verkeersgeneratie, verkeersproductie en verkeersattractie is het aantal motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie, verkeersproductie en verkeersattractie zijn te berekenen door een kengetal te vermenigvuldigen met het aantal voorzieningeenheden.

Rekentool van CROW (online module)

Aan de hand van de vuistregels en kengetallen is een online rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige wijze de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die een nieuwe voorziening of ontwikkeling tot gevolg heeft worden berekend. De rekentool is ontwikkeld door [REDACTED]. In voorliggend geval zijn twee berekeningen uitgevoerd: eerst is als uitgangspunt de huidige planologische situatie genomen (100 seniorenwoningen). Daarna is de nieuwe situatie berekend, waarbij de nieuwe woonvorm en het nieuwe aantal woningen mee is genomen.

Invoergegevens:

- Huidige situatie 100 senioren woningen
- Nieuwe situatie: 63 senioren woningen (huur) en 70 woningen huur overig
- Ligging: groen-stedelijk gebied, inclusief snelwegoprit <2 km
- Gemiddelde werkdag en gemiddelde maand

Dit heeft de volgende resultaten opgeleverd:

Verkeersgeneratie huidige situatie (Bron: rekentool C.R.O.W., geraadpleegd 30 januari 2012)

Woon- en locatieprofiel	
Ligging in stedelijk gebied	groen-stedelijk ▼
Autobezit per woning	0,00 ?
Ligging t.o.v. OV-knooppunten en/of snelwegaansluitingen	snelwegaansluiting < 2 km ▼ ?
woning, huur senioren, zonder garage	100
woning, huur overig, met garage	0
woning, huur overig, zonder garage	
totaal	100
Uitkomsten berekeningen (I) ?	
mvt/etmaal (gemiddelde weekdag)	256
mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)	270

Verkeersgeneratie nieuwe situatie (Bron: rekentool C.R.O.W., geraadpleegd 30 januari 2012)

Woon- en locatieprofiel	
Ligging in stedelijk gebied	groen-stedelijk ▼
Autobezit per woning	0,00 ?
Ligging t.o.v. OV-knooppunten en/of snelwegaansluitingen	snelwegaansluiting < 2 km ▼
woning, huur senioren, zonder garage	63
woning, huur overig, met garage	0
woning, huur overig, zonder garage	70
totaal	133
Uitkomsten berekeningen (I) ?	
mvt/etmaal (gemiddelde weekdag)	520
mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)	548

Resultaten

In de huidige situatie is sprake van 270 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag in een gemiddelde maand. In de nieuwe situatie zijn er 548 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag in een gemiddelde maand te verwachten. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige planologische situatie er een toename te verwachten valt van 278 motorvoertuigen per etmaal.

Conclusie

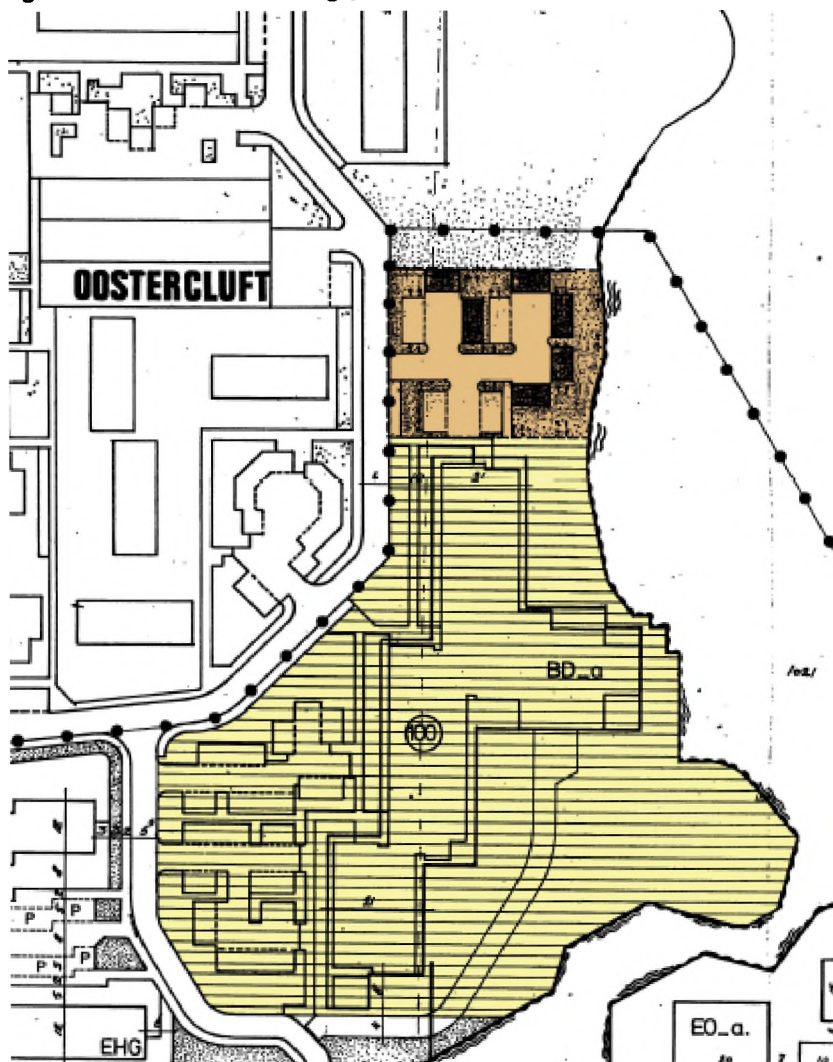
Er is dus sprake van een toename van 278 verkeersbewegingen per etmaal na de herontwikkeling van de Vijverhof. De ontsluiting zal ook na de herontwikkeling plaatsvinden op de Middenweg. Gezien de huidige verkeersintensiteit van de Middenweg (5.122 motorvoertuigen per etmaal in 2009) is de toename van de verkeersintensiteit met 278 motorvoertuigen per etmaal tijdens een gemiddelde werkdag acceptabel. Allereerst moet nog opgemerkt worden dat de extra verkeersbewegingen, gezien de doelgroep van de toekomstige bewoners, gespreid over de dag plaats zal vinden waardoor de piekuren tijdens ochtend- en avondspits door toedoen van de herontwikkeling in mindere mate belast wordt en niet zal zorgen voor een significant negatief effect op de verkeersafwikkeling van de Oostercluft op de Middenweg.

Bovendien is voor de 70 grondgebonden woningen gerekend met een 'gemiddelde huurwoning' in de rekentool. Gezien het feit dat in deze grondgebonden woningen voornamelijk senioren komen te wonen, ligt het daadwerkelijke te verwachten autobewegingen een stuk lager, aangezien deze specifieke ontwikkeling niet te vergelijken is met een ontwikkeling van 70 reguliere huurwoningen. De doelgroep zal een lager autobezit hebben, en minder van de auto gebruikmaken dan in een reguliere situatie.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de gronden waar voor het grootste deel het bestemmingsplan "Oostermeenthe, herziening Achterslagen", goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Overijssel op 4 april 1978 vigerend is.

figuur 4: uitsnede bestemmingsplan



Het bestaande gebouw Vijverhof ligt binnen de bestemming BD_a bijzondere doeleinden met uitsluitend bebouwing als verzorgingstehuis voor bejaarden. Het bebouwingsvlak mag voor 100% bebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 20 meter.

Aan de noordkant liggen de bestaande garages de bestemming AB autoboxen, stallings- en bergruimten heeft gekregen om deze garages daar te kunnen realiseren. De maximale bebouwingshoogte hier is 3,5 meter.

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en de borging van veiligheid. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het Rijk meer variatie in het woningaanbod.

Om de trek van midden en hogere inkomens uit de stad te voorkomen, zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van wijken. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Op deze wijze wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het realiseren van nieuwe (senior)woningen met bijbehorende voorzieningen en een kleinschalige commerciële ruimte/ontmoetingsruimte past binnen het rijksbeleid om de leefbaarheid van de stedelijke gebieden te vergroten.

4.1.2 Nota Mobiliteit (2006)

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Het bestemmingsplan heeft geen grote veranderingen op verkeersstromen en infrastructurele voorzieningen vanaf een regionaal schaalniveau tot gevolg. Binnen het plangebied wordt voldoende parkeercapaciteit (conform het gemeentelijk parkeerbeleid) voor de bewoners uit het plangebied ingeruimd en ook de ontsluiting wordt in het bestemmingsplan geregeld, waardoor de bereikbaarheid van het plangebied en de directe omgeving niet negatief beïnvloed wordt. Het bestemmingsplan is in lijn met het mobiliteitsbeleid.

4.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

Het Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft in hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaardere belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het bestemmingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De provincie definieert Ruimtelijke kwaliteit als: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: Wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bieden dorpen en kernen weer andere leefmilieus dan het stedelijk gebied. De eigenheid kan gevonden worden door de eigen karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken.

De provincie stuurt via de omgevingsvisie op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Door ontwikkeling conform de gebiedskenmerken-catalogus wordt identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt. Dat geldt in bijzonder voor de stads- en dorpsrandgebieden.

De provincie stelt in haar Omgevingsvisie de SER Ladder centraal. De SER Ladder geeft aan dat eerst inbreiding moet plaatsvinden en dat daarna pas gezocht kan worden naar uitbreidingslocaties. De te ontwikkelen locatie aan de Oostercluft ligt midden in het stedelijk weefsel van Steenwijk en kan dan ook als een inbreidingslocatie worden beschouwd.

Het beleid zoals dat in de Omgevingsvisie wordt gepresenteerd, past heel goed bij de ontwikkeling waarvoor het onderhavige bestemmingsplan benodigd is: de herstructurering van het gebied Vijverhof en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich niet zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel op de fysieke leefomgeving in provincie Overijssel. Dit betekent dat er regels worden gegeven op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, water en bodem. In bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met deze regels.

Met betrekking tot woningbouw wordt gesteld dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in overeenstemming moet zijn met de door de gemeente vastgestelde Woonvisie. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen herontwikkeling past binnen de regels zoals die in de omgevingsverordening worden gesteld.

4.2.3 Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015

Burgemeester en wethouders van Gemeente Steenwijkerland en Gedeputeerde Staten van Provincie Overijssel hebben afspraken gemaakt over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in gemeente Steenwijkerland. De prestatieafspraken richten zich onder andere op de volgende onderwerpen.

Wonen, zorg en welzijn

Gemeente Steenwijkerland ontwikkelt (in overleg met de zorgaanbieders en de betrokken woningcorporaties) een beleidsvisie op het thema 'wonen en zorg'. Aan deze beleidsvisie is een definitie voor woonservicegebieden en een uitvoeringsplan gekoppeld (zie paragraaf 4.3.3). Gemeente Steenwijkerland streeft ernaar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Een woonservicegebied biedt algemene voorzieningen en aanpasbare woningen of woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden (bijvoorbeeld levensloopgeschikte en 0-tredenwoningen).

Woningbouwprogramma

Provincie en gemeente richten hun beleid tot 2020 op netto 17.900 extra woningen in het gebied van West-Overijssel. Gemeente Steenwijkerland richt haar beleid vooralsnog op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 750. In deze aantallen zijn de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) en ontwikkelingen als gevolg van extramuralisering niet meegenomen.

Gemeente Steenwijkerland richt zich in haar woonvisie c.q. structuurvisie op het behoud c.q. ontwikkeling van een toereikend voorzieningenniveau voor haar inwoners. De provincie zal in overleg met de gemeente bezien op welke wijze zij hierbij kan ondersteunen.

Binnenstedelijke vernieuwing (ISV)/Binnenstedelijk woningbouwprogramma

Gemeente Steenwijkerland streeft er naar het toe te voegen nieuwbouwprogramma in belangrijke mate te realiseren op locaties binnen de contouren van feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010. Steenwijkerland kan maximaal 50% van het toe te voegen programma buiten dit feitelijk bebouwd gebied realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

Het voorliggende plan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling van verschillende woonmilieus waarbij aandacht wordt besteed aan de zorgfuncties om te zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie 2007-2010

Het volkshuisvestingbeleid van Gemeente Steenwijkerland wordt verwoord in de "Woonvisie 2007-2010". Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2007. Een van de ambities van Gemeente Steenwijkerland is het aantrekken van gemiddeld zo'n 50 nieuwe huishoudens per jaar. Dit zijn vooral huishoudens met een bovenmodaal inkomen; gezinnen en forenzen. Het type woningen waar deze groepen naar op zoek zijn, is niet op voorhand in detail te bepalen. De gemeente denkt in ieder geval aan een woonaanbod met de volgende kenmerken:

- grondgebonden ruime woningen;
- middeldure en dure koopsector;
- andere woonconcepten;
- vernieuwende architectuur en inrichting van de woonomgeving;
- oog voor duurzaamheid.

De nadruk van het nieuwbouwprogramma van de gemeente ligt, conform de woonwensen, op grondgebonden woningen. Uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen voor Steenwijk/Tuk in de Woonvisie zijn onder andere:

- strategie is het versterken, veranderen ontwikkelen en behouden;
- de autonome woningbehoefte tot 2015 bedraagt 510 woningen.

Daarnaast is in de Toekomstvisie Steenwijkerland sprake van 750 te realiseren woningen in Steenwijkerland tot 2015, waarvan 50 huishoudens per jaar van buiten Steenwijkerland.

4.3.2 (concept) Visie op wonen en leefbaarheid - Duurzaam Vitaal

Het college van Burgemeester en wethouders van Gemeente Steenwijkerland heeft op 7 februari 2012 het concept van de Visie op wonen en leefbaarheid vastgesteld. Deze visie vervangt op termijn, na vaststelling door de raad, de hierboven genoemde Woonvisie.

De visie op het wonen en de leefbaarheid in de gemeente Steenwijkerland laat zich vangen in zeven hoofdlijnen.

1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders.
2. Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren.

3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg.
4. Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad.
5. Bouwen waar de vraag manifest is.
6. Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie.
7. Gemeente als woonregisseur.

Gemeente Steenwijkerland legt een prioriteit bij de groeiende en gedifferentieerde groep senioren (vanaf 55 jaar; met onderscheid naar 55-75 jaar en 75-plus). Door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe woonconcepten wil de gemeente, in samenwerking met de betrokken partijen, inzetten op de vraag van deze groeiende doelgroep.

Nieuwe vormen van woningbouw (nieuwbouw van seniorenwoningen met een brede beukmaat), technologische vernieuwingen, uitbreiding van mogelijkheden van de thuiszorg, mantelzorgondersteuning, woningaanpassingen en levensloopgeschikt bouwen, maken het thuis blijven wonen met een zorgvraag steeds beter mogelijk.

Bij een duurzame samenleving denken wij ook aan een gemeenschap met sociale samenhang, waarin men aandacht heeft voor elkaar. Niet een anonieme woonsituatie (wie zijn mijn buren?), maar een woonsituatie waarin men oog heeft voor de behoeften van mensen in de omgeving. In de toekomst zal meer beroep worden gedaan op zelfredzaamheid van de burger en dan worden zaken als mantelzorg en vrijwilligerswerk belangrijker.

Steenwijkerland en in het bijzonder de kern Steenwijk kan een bovenlokale functie vervullen op het gebied van het wonen. Uitgaande van een realistische blik willen wij inzetten op het bouwen voor de eigen woningbehoefte (100 woningen per jaar) met een beperkte bovenlokale opvangfunctie van 25 woningen per jaar. Deze cijfers hebben betrekking op een uitbreiding van de woningvoorraad en dit betekent dat de nieuwbouwproductie wat hoger kan zijn in verband met de compensatie voor sloop. Bij aantoonbare behoefte kan de bovenlokale opvangfunctie worden opgerekt tot 50 woningen per jaar. Wij zullen die flexibiliteit inbouwen in onze woningbouwprogrammering, zodat wij adequaat kunnen reageren op de dynamiek in de woningmarkt.

Beleidsinzet voor vitale senioren (derde levensfase)

Om het wooncomfort voor de groep vitale senioren te vergroten is het wenselijk woningen tijdig aan te passen aan een toenemende vraag naar comfort en eventueel afnemende mobiliteit. Een beperkt deel van de senioren wil wel preventief verhuizen naar een geschikte nultredenwoning; soms wil men in de eigen buurt / kern blijven wonen en soms wil men verhuizen naar een woonservicegebied waarin de voorzieningen binnen loopafstand bereikbaar zijn.

Realiseren van nieuwbouwwoningen

Ook via het toevoegen van geschikte woningen voor senioren wil de gemeente voorzien in de wensen van ouderen. Het kan hierbij gaan om koopappartementen en sociale huurwoningen. In het programma is rekening gehouden met minimaal 30% sociale huurwoningen die in zeer overwegende mate bestemd zijn voor senioren; de meerderheid van deze woningen zal dan ook als nultredenwoning worden gerealiseerd. De vraag naar dure huurwoningen is klein en voor zover marktpartijen in dit segment woningen willen bouwen, zal de gemeente dat faciliteren.

Bij nieuwbouw zal de gemeente de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt hanteren, zodat de nieuwbouw levensloopgeschikt is. Een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. Bij projectmatige bouw wil de gemeente aan minimaal 30% van de koopwoningen de eis verbinden dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers aanwezig zijn. Veelal betekent dit dat gezinnen de extra kamer op de begane grond de eerste tijd als werk-/speelkamer gebruiken. De badkamer hoeft nog niet te zijn aangelegd, maar de noodzakelijke leidingen worden al wel aangelegd. In prestatieafspraken met de corporaties en exploitatieovereenkomsten wil de gemeente dit ambitieniveau vastleggen.

Inzet voor zorgvragende senioren

Ten aanzien van de huisvestingsbehoefte wonen en zorg in onze gemeente wordt onderscheid gemaakt naar de volgende huisvestingsvormen:

- Intramuraal / regionaal zorgcentrum: mensen wonen hier omdat zij zeer specialistische zorg nodig hebben gecombineerd met 24-uurs toezicht. Men spreekt daarom ook wel over een expertisecentrum. Een belangrijk kenmerk is namelijk dat het centrum een regionale functie heeft en zijn expertise aanbiedt.
- Clusterwonen: mensen wonen hier omdat zij behoefte hebben aan een beschermde woonvorm. Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven en zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Een ander kenmerk is dat begeleiding en huisvesting van cliënten groepsgewijs is georganiseerd en kleinschaligheid vaak een belangrijk uitgangspunt is. Dit kan zowel gaan om daadwerkelijk kleinschalig vormgegeven woonvormen, maar kleinschaligheid kan ook het uitgangspunt zijn bij meer grootschalige voorzieningen.
- Beschut/verzorgd wonen: mensen wonen zelfstandig en zijn in staat de regie over het eigen leven te voeren, waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Vaak is er bij de woning een zorgunit met zorgverleners. Het gaat om een woonzorgcomplex of woningen die midden in een woonservicezone (nabij voorzieningen) liggen.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod kan worden afgeleid hoe groot de opgave is voor de komende jaren. Aan verzorgde woonvormen bestaat nog een flinke behoefte, die overigens inmiddels lager wordt ingeschat dan vroeger, omdat senioren in de praktijk in zeer overwegende mate de voorkeur geven aan het blijven wonen in hun huidige woning. Wij gaan ervan uit dat er in de komende 10 jaar, nog ruim 200 verzorgde woonvormen gewenst zijn.

Ontwikkeling woonservicegebieden

Wij willen in de gemeente vijf woonservicegebieden realiseren, namelijk in Steenwijk-Noord, Steenwijk-West, Steenwijk-Oost en de kernen Oldemarkt en Vollenhove. De drie woonservicegebieden in Steenwijk moeten nog vorm krijgen, in de zin van het tot stand brengen van een optimale wonen-welzijn-zorg-infrastructuur. Het gaat daarbij om zaken als: de vernieuwing van woonzorgcentra, serviceflats, realisatie van zelfstandige woonvormen, het zorgaanbod beter afstemmen op de vraag en afstemming van welzijnsactiviteiten. Er is nog veel werk aan de winkel en wij willen hieraan nadrukkelijk sturing geven. Onder onze regie wordt het Uitvoeringsprogramma woonservicegebieden in samenspraak met alle betrokken partijen uitgewerkt.

Nieuwbouw van verzorgde woonvormen

Inmiddels bestaan er vergevorderde plannen om de serviceflats De Meenthehof en de Vijverhof te vernieuwen. Na uitvoering van die plannen zijn deze complexen aan te merken als een verzorgde woonvorm.

Inbreiding versus uitbreiding

Gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Met dit beleid wordt het beslag op de open ruimte verminderd, maar vooral wordt hierdoor de kwaliteit van het bebouwde gebied vergroot. Die verbetering van de woonomgeving raakt direct de leefbaarheid/vitaliteit van een kern.

Conclusie

De voorgenenomen herstructurering en nieuwbouw van Vijverhof past in het gemeentelijk beleid zoals dat is verwoord in de concept Visie op wonen en leefbaarheid.

4.3.3 Steenwijk Visie 2020 (januari 2009 BVR Adviseurs)

Groene Long

In de 'Groene Long' liggen de sportvoorzieningen geclusterd. De aanwezigheid van de sportvoorzieningen in Steenwijk is een belangrijke kwaliteit. De Groene Long en omliggende woongebieden zijn echter gescheiden werelden. De wens is om de Groene Long meer openbaar te maken en beter te benutten. Dit kan worden bereikt door de randen van de Groene Long incidenteel te benutten voor woningbouw. Woningbouw wordt gezien als kwalitatief middel en niet als doel op zich. Het gebied wordt verrijkt met interessante woonmilieus: in een groene setting met uitzicht op de sportvelden.

De Gagelsweg is een belangrijke verbinding tussen de wijken aan beide zijden van het spoor. Hier liggen nu twee basisscholen. Dit strategisch gelegen gebied kan een centrale rol vervullen voor de omliggende wijken. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor een brede school en/of gedecentraliseerde zorgvoorzieningen. In de directe omgeving kan eveneens de seniorenflat aan de Oostercluft worden herontwikkeld. De programmatische invulling van beide locaties dient in samenhang bekeken te worden.

figuur 5: de Groene Long



Ruimte om te wonen

De behoefte aan woningen wordt in de visie geconcretiseerd aan de hand van concrete plannen en zoekgebieden. De concrete plannen bestaan uit de plannen Eeserwold, de Schans, het Kornput Kwartier, Tuk Bergstein en Woldpoort. Het betreft hier vooral woningbouw in een suburbane sfeer. Er wordt geïntensiveerd: locatie Woldpoort betreft een inbreidingslocatie. De 'nieuwe' locaties hebben een ander profiel, ze liggen allemaal in bestaand stedelijk gebied. Gezien de kwalitatieve behoefte en het profiel van bestaande plannen, worden hier complementaire milieus ontwikkeld. Er wordt hoofdzakelijk gebouwd in een stedelijke setting: compact, gedifferentieerd, kwalitatief en vaak grondgebonden.

De Groene Long wordt aangegeven als gebied waar geïntensiveerd kan worden en waarbij gedacht moet worden aan woningen en zorgvoorzieningen.

Voorliggend plan zorgt voor een intensivering waarbij extra woningen worden gerealiseerd in combinatie met verschillende zorgvoorzieningen.

figuur 6: intensivering



Groene Long

<i>Rekengrootte:</i>	11 ha.
<i>Typologie:</i>	stedelijk wonen met appartementen in lage dichtheid
<i>Aantallen:</i>	100-125 woningen
<i>Overig:</i>	ruimte voor brede school en/of (zorg)voorzieningen

Zorg: decentraal in de wijken

De decentralisatie van de zorg is een bepalende factor in het voorzieningenniveau van de wijken. Op termijn zullen verpleeghuis Zonnekamp, Verzorgingshuis Nijenstede en de serviceflats in de wijk Oostermeeenthe niet meer in hun huidige vorm bestaan.

De extramuralisatie is het toekomstbeeld van de zorg in Steenwijk. Om aan deze wens van senioren tegemoet te komen, worden de volgende faciliteiten in Steenwijk geboden:

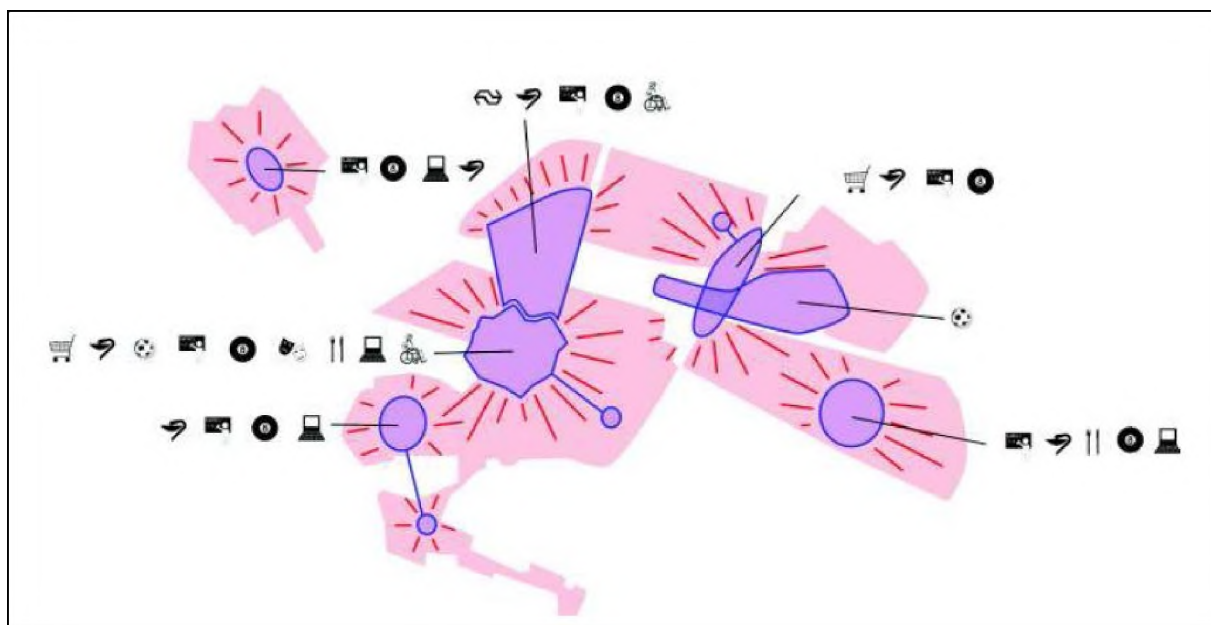
- de mogelijkheid om langer thuis te wonen, met zorg aan huis (in combinatie met domotica-toepassingen zoals elektronische oproepsystemen, stoeltjeslift, aangepast meubilair en elektrische deuren)
- intensieve 24-uurszorg voor hulpbehoevenden decentraal in de wijken in kleinere eenheden van circa 40 plaatsen.

Het kan dan gaan om ongeveer 5-7 verspreide vestigingen op de schaal van Steenwijk (draagvlak per eenheid circa 3.000 inwoners).

Zorgvoorzieningen worden over de wijken verdeeld. Woonzorgzones zijn wenselijk in Tuk, Steenwijk-West, het Centrum e.o., Oostermeenthe, De Nieuwe Gagels en de Gagels e.o. Per wijk is uiteraard een differentiatie mogelijk. In het centrum en/of Woldmeenthe (Zorglaan 'De Vesting') is specialistische en uitgebreide zorg aanwezig voor de hele stad.

De voorliggende ontwikkeling speelt in op het gewenste beleid ten aanzien van zorg door verschillende zorgfaciliteiten aan te bieden van 'zorg op afroep' tot een intensieve 24-uurszorg.

figuur 7: zorgvoorzieningen binnen Steenwijk



4.3.4 Uitvoeringsprogramma woonservice Steenwijkerland 2011-2015

Burgemeester en wethouders van Gemeente Steenwijkerland hebben het Uitvoeringsprogramma woonservice Steenwijkerland op 2011-2015 vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma komt voort uit de prestatieafspraken tussen Gemeente Steenwijkerland en Provincie Overijssel (zie paragraaf 4.2.3). Het uitvoeringsprogramma is in samenwerking opgesteld met zorgaanbieders en woningcorporaties.

De komende jaren gaat Gemeente Steenwijkerland zich inzetten om met alle belanghouders woonservicegebieden te realiseren en waar mogelijk te versterken, waardoor inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Hiervoor wordt een samenwerkingsmodel opgezet om de realisatie van woonservicegebieden in gemeente Steenwijkerland daadwerkelijk te laten slagen. De komende jaren zullen partijen in samenwerking integrale keuzes moeten maken op de beleidsvelden wonen, zorg en welzijn.

Een van de woonservicegebieden is Steenwijk Oost. De ontwikkeling van de nieuwe Vijverhof valt binnen dit woonservicegebied.

4.4 Conclusie

Het voornemen, om het bestaande complex te slopen en deels te renoveren en daarnaast 70 grondgebonden woningen te realiseren ten behoeve van senioren waarbij tevens aandacht wordt besteed aan zorg op maat, past binnen de verschillende beleidskaders vanuit zowel rijk, provincie als gemeente.

5 Uitvoerbaarheid: Milieuaspecten

5.1 Bedrijfs- en milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem Bedrijven en milieuzonering ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden. Hierbij is aangegeven wat de typerende gevoeligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur- en/of visuele hinder. Het gaat hierbij echter niet om een 'harde' afstandseis. Indien goed gemotiveerd, kan van de in de brochure genoemde afstanden worden afgeweken.

Relatie met het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die enige hinder veroorzaken waar rekening mee gehouden dient te worden in het kader van milieuzonering. Er zijn met betrekking tot het bestemmingplan geen belemmerende randvoorwaarden met betrekking tot de milieurechten van bedrijven in de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd met een milieuvergunning of waarvoor bijzondere verplichtingen gelden volgens het bepaalde in het Activiteitenbesluit.

De ontwikkeling zelf betreft woningen en een dienstencentrum met daarin zorggerelateerde functies zoals praktijkruimte. Deze functies vallen onder categorie 1 en hebben een grootste hinderafstand van 10 meter ten opzichte van woningen. De bestaande woningen rondom het plangebied liggen op meer dan 10 meter en zullen geen hinder ondervinden van de herontwikkeling.

5.2 Geluid

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het project, inzichtelijk te worden gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn, tram- of metroweg. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de zone van geluidgezoneerde industrieterreinen. De geluidmeting heeft daarom alleen betrekking op wegen.

De breedte van zone is afhankelijk van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De rijksweg A32 heeft een zone van 400 meter. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van deze weg.

Gelet op de Wet geluidhinder dient voor het meten en berekenen van de geluidbelasting van een weg uitgegaan te worden van een maatgevende verkeersintensiteit, dat wil zeggen een etmaalintensiteit zoals die binnen tien jaar wordt verwacht.

Op 31 januari 2012 is door BK Geluid & Trillingen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek zijn metingen en berekeningen uitgevoerd. De geluidbelasting ten gevolge van de A32 is gemeten en de geluidbelasting ten gevolge van de Oostercluft en de Middenweg is berekend.

Gedurende de metingen zijn verkeerstellingen uitgevoerd aan het verkeer dat de rijksweg A32 is gepasseerd (zie bijlage 1.1: briefrapportage geluidmeting A32 van 18 november 2010). De resultaten van de geluidmetingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Meetresultaten

Meting	T.h.v. A32 Geluidniveau dB(A)	T.h.v. Oostercluft Geluidniveau dB(A)
1	58,8	44,76
2	58,9	44,73
		44,24
4	58,7	44,93

De op locatie verkregen meet- en telgegevens vormen de basis voor het berekenen van geluidbelasting in het maatgevende jaar 2020. De berekeningen zijn uitgevoerd conform het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De in de bijlage 1 gepresenteerde geluidbelastingen zijn inclusief 2 dB aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Uit de briefrapportage geluidmeting A32 van 18 november 2010 blijkt dat de gemeten geluidbelasting, ten gevolge van de Rijksweg A32, ter hoogte van het bouwplan 42 dB Lden (inclusief aftrek art 110g Wgh) bedraagt. De afstand van de rijksweg A32 tot de nieuwbouwwoningen is nagenoeg niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bouwplan ontwerp. Hiermee kan worden gesteld dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

In het Geomilieu rekenmodel zijn immissiepunten ingevoerd ter plaatse van het nieuwbouwplan. Ter plaatse van deze immissiepunten is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de wegen berekend op verschillende relevante hoogtes boven het maaiveld. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2 van het bijgevoegde akoestisch rapport (zie bijlage 1.2: akoestisch onderzoek wegverkeer, van 31 januari 2012).

In onderstaande tabel zijn de hoogst berekende geluidniveaus opgenomen.

Hoogste geluidbelastingen op het bouwplan

Weg	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middenweg	17,0	46	43	34	46
Oostercluft	1,50	55	53	47	56

De Middenweg en de Oostercluft zijn 30 km/uurwegen. Deze wegen zijn niet gezoneerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening is evenwel de geluidbelasting ter hoogte van het bouwplan bepaald.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Middenweg bedraagt ten hoogste 46 dB Lden. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oostercluft bedraagt ten hoogste 56 dB Lden.

Conclusie

De gemeten geluidbelasting ten gevolge van de A32 bedraagt ten hoogste 42 dB L_{den} (inclusief aftrek). De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oostercluft bedraagt ten hoogste 56 dB L_{den} (exclusief aftrek). De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Mid-denweg bedraagt ten hoogste 46 dB L_{den} (exclusief aftrek).

De geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A32 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. De geluidbelasting is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening toelaatbaar. Indien de 30 km/urwegen indicatief getoetst worden aan de Wet geluidhinder, wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB L_{den}; nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied.

Nieuwbouw op de locatie is mogelijk zonder extra procedures in het kader van geluid.

5.3 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS 2004).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico gelden harde grenswaarden c.q. afstanden; voor het groepsrisico zijn wettelijk geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht. De afstanden van het plaatsgebonden risico zijn geregeld in het Revi; dit zijn de zogenaamde 10⁻⁵- en 10⁻⁶-contour. Deze contouren geven de kans op overlijden als direct gevolg van een ongeluk met de risicovolle inrichting (in dit geval het lpg-station) aan. Bij de 10⁻⁵-contour is de maximaal toelaatbare kans één op 100.000 per jaar, bij de 10⁻⁶-contour is dit één op 1.000.000 per jaar.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in het invloedsgebied van de beschouwde bron. Het aantal personen in de omgeving van de activiteit bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico.

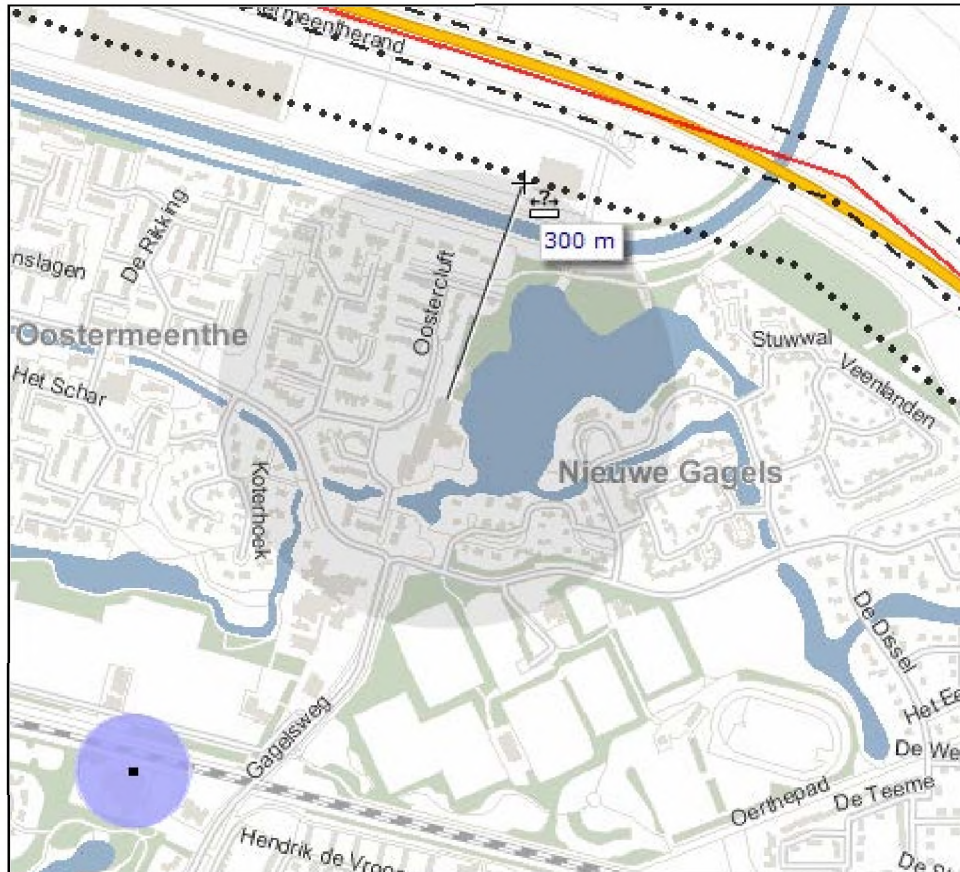
In het kader van externe veiligheid zijn, binnen de omgeving van het plangebied, alle eventuele risicobronnen geïnventariseerd. Het initiatief zelf valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In figuur 8 is een uitsnede van de professionele risicokaart weergegeven.

Inrichtingen

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een bedrijf die onder het besluit valt. Het zwembad De Waterwijck aan Gagelsweg 25 heeft een zoutzuurtank en een chloorbleekloogtank die beide zorgen voor een effectafstand waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe planvorming. Het plaatsgebonden risico (PR) ligt op de tank zelf en de 1% - etaliteitsafstand ligt op 75 meter.

De voorgenomen ontwikkeling ligt op ongeveer 500 meter afstand en dus ruim buiten de 1%-letaliteitsafstand, waarbinnen het groepsrisico beschouwd dient te worden. Wel ligt het binnen de effectafstand van gewonden. Deze afstand kan echter buiten beschouwing gelaten worden bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen.

figuur 8: professionele risicokaart (uitsnede van 23 januari 2012)



Vervoer gevaarlijke stoffen

Wegen

Binnen 200 meter van het plangebied zijn geen Rijkswegen gelegen. Het plangebied ligt op ruim 300 meter van de weg van Rijksweg A32. Ook zijn er binnen 200 meter van het plangebied geen provinciale wegen gelegen waarbij transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wegen worden in de risicobenadering verder buiten beschouwing gelaten.

Spoorwegen

Binnen een straal van 200 meter van het plangebied liggen geen spoorwegtracés. Het spoor ligt op een afstand van bijna 400 meter ten zuiden van het plangebied. Spoorwegen worden verder buiten beschouwing gelaten.

Vaarwegen

Binnen een straal van 200 meter van het plangebied liggen geen vaarwegen. Deze worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Buisleidingen

Het projectgebied valt niet binnen de 10^{-6} risicocontour (plaatsgebonden risicocontour) of de inventarisatiezone van een buisleiding. Buisleidingen worden daarom verder niet beschouwd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat het herontwikkelen van het gebied aan de Oostercluft geen knelpunten kent in het kader van externe veiligheid. Zowel risicovolle inrichtingen als transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving vormen, in het kader van externe veiligheid, geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Oostercluft.

5.4 Bodem

BK Ingenieurs bv – BK Bodem heeft op 25 juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Vijverhof aan Oostercluft 66-264 te Steenwijk. Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit.

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht' is juist gebleken aangezien de onderzochte parameters niet zijn aangetoond in zowel de grond als het grondwater.

In zowel de bovengrond (tot maximaal 0,5 m -mv), de zandlaag rond grondwaterstand (0,8 tot maximaal 2,0 m -mv), de veenlaag ter plaatse van boring 07 en 20 (1,3 tot maximaal 1,7 m -mv) als het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

5.5 Lucht

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden die is beschreven in de wet Luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het oude besluit Luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving. Sinds het vaststellen van het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) begin 2009 is de NIBM-regeling versoepeld van maximaal 1% naar maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO₂. Dit betekent dat een project drie keer zo veel fijn stof of NO₂ mag voortbrengen om nog binnen de NIBM-grens te blijven.

Er zijn twee manieren om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig. De volgende categorieën worden in de Regeling NIBM beschreven en hoeven niet nader onderzocht te worden:
 - a. Woningbouwlocaties met een netto toename van minder 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen, hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 3.000 woningen niet nader onderzocht te worden.
 - b. Kantoorlocaties met een toename van het netto vloeroppervlak (bruto oppervlak (bvo)) van maximaal 100.000 m². Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen geldt voor kantoorlocaties een netto toename van het bruto vloeroppervlak met maximaal 200.000 m².

- c. Een combinatie van kantoren en woningen volgens een bepaalde verhouding in de toename van aantal woningen en hoeveelheid kantoren.

De herontwikkeling aan de Oostercluft betreft naast de renovatie van 63 woningen, het realiseren van 70 grondgebonden woningen. Aangezien er op dit moment al 100 appartementen aanwezig zijn en er dus sprake is van een netto toevoeging van 33 woningen, valt het project onder de regeling NIBM. Onderzoek naar de effecten van het project op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk en hoeft niet te worden uitgevoerd. Ter controle is tevens de NIBM-tool van Infomil gebruikt, waarbij de resultaten uit paragraaf 3.2.2 (verkeersaantrekkende werking) als uitgangspunt gehanteerd zijn.

figuur 9: Infomil NIBM-tool berekening van 30 januari 2012

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		278
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,36
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6 Flora en fauna

In opdracht van OCKENBURGH Architectuur en Bouwkunde heeft BK Ruimte & Milieu in 2010 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de herontwikkeling van het bestaande appartementencomplex 'de Vijverhof'. Het onderzoek betreft een toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder beschreven en het gehele onderzoek is in de bijlage te vinden.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied en de voorgenomen ruimtelijke ingrepen hebben geen negatieve effecten op beschermde gebieden (Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument en Ecologische Hoofdstructuur).

Soortbescherming

Vleermuizen

De stookruimte van de Vijverhof wordt gebruikt als kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis. Op basis van onderhavige oriënterend ecologisch onderzoek moet zonder jaar rond onderzoek worden aangenomen dat de stookruimte jaarrond gebruikt wordt als verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Mogelijk dat ook andere vleermuissoorten zoals ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis en meervleermuis zich in de verblijfplaats voegen. Geschikte vaste verblijfplaatsen van broedvogels zijn niet aangetroffen.

Overige soorten betreffen of algemene soorten in het kader van de Flora- en faunawet of er worden geen negatieve effecten verwacht. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Alle vleermuissoorten worden beschouwd als extra te beschermen soorten (tabel 3). Omdat door renovatie aan het ketelhuis verstoring van de verblijfplaats van vleermuizen verwacht moet worden, is een ontheffing van artikel 11 van de Flora- en faunawet nodig. Een ontheffing kan alleen worden verkregen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige instandhouding daarvan. Indien met het tijdstip van de renovatie rekening wordt gehouden met de activiteiten van vleermuizen, kunnen de effecten op korte termijn worden beperkt. Daarnaast kunnen de effecten op lange termijn worden vermeden door geschikte compenserende (nieuwe invliegopeningen) maatregelen uit te voeren.

Daarom is het niet de verwachting dat het voortbestaan van de lokale populatie gewone dwergvleermuis in het geding is. Met het treffen van de juiste maatregelen worden geen problemen verwacht met het verkrijgen van een ontheffing van de Flora- en faunawet.

Als zorgplicht geldt dat met het kappen van bomen of bosschages rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen. Tenslotte wordt opgemerkt dat het uitgevoerde onderzoek een oriënterend onderzoek betreft naar aanwezige flora en fauna. Aangenomen wordt dat een meer volledige inventarisatie over een langere periode deze conclusie niet zal verwerpen.

5.7 Water

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. In het bestuurlijke platform Vecht- Zwarte Water is een stroomgebiedsvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Wij willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen.

De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen. Het beleid van waterschap Reest en Wieden is verwoord in het waterbeheerplan 2002-2006. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Preadvies Waterschap

Door middel van "de digitale watertoets" is overleg gepleegd met [REDACTED] van het Waterschap Reest en Wieden. Op 8 maart 2012 heeft het waterschap per e-mail haar preadvies uitgebracht (zie bijlage 1.5). Dit advies is hieronder integraal opgenomen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Hiervoor wordt contact opgenomen met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Op basis van het bestemmingsplan worden ontwikkelingen toegestaan die grondroerende werkzaamheden tot gevolg hebben. Onderzoek naar archeologische waarden is derhalve nodig.

Synthegra bv heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd op het terrein van het te herontwikkelen gebied Vijverhof aan de Oostercluft te Steenwijk. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Het veldwerk is uitgevoerd op 25 juni 2010. Het onderzoek heeft de volgende conclusies opgeleverd.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. De hoge verwachting voor off-site resten en huisplaatsen uit de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen kan worden bijgesteld naar laag. De lage verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft bestaan.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan bij het bestemmingsplan kosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. De ondertekende exploitatieovereenkomst wordt gezien als een zogenaamde anterieure overeenkomst in het kader van de Wro. Het op- en vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling is daarom niet nodig.

7 Toelichting op de regels

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

Specifieke regels

Groen

Deze bestemming is bedoeld voor structurele groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. De bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Verkeer - verblijfsgebied

De voor verkeer – verblijfsgebied aangewezen gronden zijn voor alle wegen en straten, voet- en rijwielpaden, verblijfsgebied, onbebouwde parkeervoorzieningen en bijbehorende groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen. Het is niet toegestaan op de bestemde gronden gebouwen te bouwen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen, wanneer ze niet ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn, niet meer dan 3 m bedragen. Vlaggenmasten dienen niet hoger dan 10 meter te zijn. Op die manier wordt getracht de openbare ruimte zo open en overzichtelijk mogelijk te houden.

Water

De bestemming 'water' is bestemd voor gronden met als primair doel waterhuishoudkundige bestemming. Hieronder vallen alle waterbergingen en waterlopen met bijbehorende waterstaatkundige werken en steigers. Gebouwen zijn binnen de voor 'water' bestemde gronden niet toegestaan. De steiger die een van de woonblokken ontsluit past binnen deze bestemming.

Wonen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen te realiseren. De woningen in het te renoveren deel zullen de nadere aanduiding 'gestapeld' krijgen met een maximale bouwhoogte. De grondgebonden woningen zullen de nadere aanduiding 'aaneengesloten' krijgen met een maximale goot- en bouwhoogte. Per bouwvlak zal tevens aangeduid worden wat het maximaal aantal te realiseren woningen is. Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak voor wonen overeenkomen met het bouwvlak, wat betekent dat de vlakken voor 100% bebouwd mogen worden. Speciale aandacht vraagt het gerenoveerde deel, waarbij in een deel van de eerste bouwlaag (de plint) nog diverse maatschappelijke, zorggerelateerde functies toegestaan worden zoals bijeenkomstruimtes, praktijkruimtes en verpleegruimtes. Dit is aangegeven met een speciale functieaanduiding. Ook zal middels een specifieke functieaanduiding duidelijk worden gemaakt dat het in het te renoveren deel om een specifieke vorm van wonen gaat: er komen hier zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorziening, geschikt voor mensen met een (beperkte) zorgvraag.

De grondgebonden woningen zullen binnen de bouwvlakken gebouwd moeten worden. De tuinen en paden vallen verder ook onder de bestemming wonen, aangezien deze aspecten onderdeel uitmaken van de woongemeenschap.

Algemene regels

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom onder andere een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken. Het plangebied behoort tot een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Daarnaast zijn bijgebouwen of aan- en uitbouwen verboden evenals het buiten opslaan van goederen en materialen en het gebruik van gronden ten behoeve van windturbines en zendmasten.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de in het plan opgenomen hoogten, oppervlakten, inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Daarnaast kan afgeweken worden van de bouwgrenzen tot maximaal 3 m in verband met doelmatig gebruik of door uitmeting van het terrein. Voor kleine bouwwerken van algemeen nut is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Dit houdt in dat het voorontwerpbestemmingsplan voor 6 zes weken ter inzage is gelegd. De resultaten van zowel het overleg als de inspraak zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Op 1 maart 2011 is een inspraakavond georganiseerd. Op basis van deze avond zijn er in totaal 50 inspraakreacties ingediend. Tegen het stedenbouwkundig plan, zoals in het voorontwerp was opgenomen, bleek een grote maatschappelijke weerstand te zijn.

De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord door middel van de notitie inspraak voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk -Park Vijverhof. De gemeentelijke reacties hierop zijn gebaseerd op de plannen zoals gepresenteerd op 1 maart 2011 en vormen de afronding van het traject van het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de diverse inspraakreacties heeft er echter een heroverweging plaatsgevonden van de uitgangspunten. Er is overleg gevoerd tussen de gemeente, de eigenaar en de ontwikkelaar van de Vijverhof om te komen tot een wijziging van de plannen. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigd plan. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 1 november 2011 nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld, waarbij besloten is om grondgebonden woningen te realiseren in plaats van appartementengebouwen. Deze gewijzigde uitgangspunten en plan zijn gepresenteerd op 8 december 2011. De indieners van inspraakreacties hebben hiervoor een aparte uitnodiging ontvangen.

Omdat het aangepaste plan kon rekenen op een breed draagvlak onder de aanwezigen en tegemoet komt aan de bezwaren zoals die in het kader van de inspraak zijn geuit is er niet nogmaals een inspraakprocedure gevolgd, maar is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij aangepast naar de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten.

8.2 Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorliggende plan heeft geen provinciaal of rijksbelang. De reguliere overlegpartners zijn geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft van 23 mei 2012 tot en met 3 juli 2012 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn elf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn verzameld en beantwoord in een reactienota zienswijzen. Deze reactienota is in de bijlage toegevoegd. Uiteindelijk heeft een van de zienswijzen geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Twee reclamanten zijn ingegaan op de gekozen bestemming Wonen.

De reclamanten vinden deze bestemming te ruim voor de gekozen doelgroep. Daartoe zal de gemeenteraad worden verzocht om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de bestemming van de hoogbouw verder wordt gespecificeerd door het opnemen van een aanduiding "specifieke vorm van wonen – zorg" met de omschrijving: "zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening, geschikt voor mensen met een (beperkte) zorgvraag". Ten aanzien van de 70 laagbouw woningen zal deze beperking niet worden toegepast. Door de stedenbouwkundige opzet van deze woningen in een hofjesachtige structuur en de beslotenheid van de locatie zijn deze woningen enkel interessant voor een beperkte doelgroep: 55+. Daarmee is er in feite al sprake van een "automatische" beperking van de bestemming.

Voor de overige reacties op de ingediende zienswijzen wordt vanuit een oogpunt van efficiency verwezen naar de reactienota zienswijzen in de bijlage.

8.4 Ambtelijke aanpassingen

Naast de wijziging naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zijn er diverse ambtelijke aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn hieronder aangegeven. De aanpassingen in de regels en op de verbeelding zijn hieronder aangegeven.

Artikel 1 Inleidende regels

Na lid 33 wordt een nieuw lid 34 toegevoegd met de volgende tekst:

34 specifieke vorm van wonen – zorg (sw-z)

zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening, geschikt voor mensen met een (beperkte) zorgvraag.

De leden 34 tot en met 38 worden vernummerd tot respectievelijk 35 tot en met 39;

Artikel 3 Groen

In lid 3.1. sublid a vervallen de aanduidingen: *trapveiden en speelplaatsen*.

Lid 3.1. sublid d vervalt. Sublid e wordt vernummerd tot sublid d.

In lid 3.2.1. vervalt de tekst *met uitzondering van*.

Lid 3.2.1. sublid a vervalt.

In lid 3.2.3. sublid a vervalt. De subleden b tot en met e worden vernummerd tot respectievelijk de subleden a tot en met d.

Lid 3.2.3. sublid f vervalt. Sublid g wordt vernummerd tot sublid e.

Artikel 4 Verkeer

Lid 4.1.1. sublid b vervalt. De subleden c en e worden vernummerd tot respectievelijk b en c.

Lid 4.2.2. sublid d vervalt. De subleden e tot en met h worden vernummerd tot respectievelijk d tot en met g.

Artikel 5 Water

De tekst van lid 5.1. sublid c wordt als volgt gewijzigd:

c. (aanleg)steigers

De tekst van lid 5.2.2. wordt als volgt gewijzigd:

Op de voor "Water" aangewezen gronden mogen uitsluitend verkeerstekens en (aanleg)steigers worden gebouwd;

De aanhef van lid 5.3.1. wordt aangepast door het verwijderen van de tekst: *aanlegsteigers*

Artikel 6 Wonen

De tekst van lid 6.1. sublid a wordt als volgt gewijzigd:

a. wonen, met aien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "(sw-z)" uitsluitend specitieke vorm van wonen - zorg, is toegestaan;

De tekst van lid 6.1. sublid b wordt als volgt gewijzigd:

b. ter plaatse van de aanduiding "(sm-z)" tevens voor specitieke vorm van maatschappelijke zorg in de eerste bouwlaag;

Lid 6.2.1. sublid c vervalt. Sublid d wordt vernummerd tot sublid c.

De tekst van lid 6.2.2. sublid a wordt als volgt gewijzigd:

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

De tekst van lid 6.4.1. sublid i wordt als volgt gewijzigd:

i. detailhandel.

De tekst van lid 6.4.2. sublid a wordt als volgt gewijzigd:

a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning;

De tekst van lid 6.4.2. sublid b wordt als volgt gewijzigd:

b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;

Aanpassingen verbeelding

1. In het bouwvlak met de aanduiding (gs) wordt de aanduiding voor het maximaal aantal wooneenheden (i.c. 63) toegevoegd.
2. In het bouwvlak met de aanduiding (gs) wordt de functieaanduiding (sw-z) toegevoegd.
3. In het bouwvlak met de aanduiding (gs) wordt de locatie voor de functieaanduiding (sm-z) aangegeven en afgebakend.
4. In het bouwvlak met de aanduiding (gs) wordt ter plaatse van de lifschachten de maximale bouwhoogte (i.c. 21 meter) aangeduid.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Akoestisch onderzoek geluidmeting A32

Bijlage

1.2 Akoestisch onderzoek Oostercluft/Middenweg

Bijlage

1.3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.4 Ecologisch onderzoek

Bijlage

1.5 Preadvies hoogheemraadschap

Bijlage

1.6 Archeologisch onderzoek

Bijlage

2 Reactienota zienswijzen