

Reactienota zienswijze

Bestemmingsplan Steenwijk – Vijverhof



Vastgesteld door de gemeenteraad van Steenwijkerland op 30 oktober 2012



REO / hklo
september 2012

Inhoudsopgave

	<u>pag.</u>
1. Inleiding	3
2. Ontvankelijkheid	3
3. Beantwoording van de zienswijzen	
3.1. Reclamant 1	4
3.2. Reclamant 2	15
3.3. Reclamant 3	16
3.4. Reclamant 4	19
3.5. Reclamant 5	24
3.6. Reclamant 6	25
3.7. Reclamant 7	29
3.8. Reclamant 8	31
3.9. Reclamant 9	33
3.10. Reclamant 10	33
3.11. Reclamant 11	34

1. Inleiding

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 11 zienswijzen ingediend. In de voorliggende reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal na vaststelling aan de indieners van de zienswijzen worden toegezonden.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. Eén reclamant heeft zijn zienswijze via de mail kenbaar gemaakt aan de gemeentelijk projectleider. Twee reclamanten hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt aan het college. Eén reclamant heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt aan de afdeling REO. Deze zienswijzen zijn doorgezonden aan de gemeenteraad.

3. Beantwoording van de zienswijzen

Onderstaand wordt de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In verband met de privacy is de naam van de reclamanten niet vermeld.

3.1. Reclamant 1

3.1.1 *Plan is in strijd met het op 7 februari 2012 goedgekeurde concept Visie op wonen en leefbaarheid Steenwijkerland.*

Reclamant stelt dat het plan “top down” door de gemeente en de ontwikkelaar wordt “opgedrongen”. Er is sprake van een plan bedacht vanuit commerciële overwegingen dat niet is gebaseerd vanuit de visie op wonen en leefbaarheid op grond waarvan de burger vorm en inhoud geeft aan leefbaarheid en de gemeente een faciliterende rol.

Reclamant stelt dat in strijd met de visie van kwantiteit naar duurzame kwaliteit veel woningen worden gebouwd op een relatief klein oppervlak waarbij ook de waterrand wordt bebouwd en steigers worden gebouwd. Gevolg is dat het natuurlijke karakter van de waterrand zal verdwijnen en een verhoging van lawaai aan en over het water zal veroorzaken.

Reclamant stelt dat op de oneigenlijke basis van 64 senior zorgwoningen er 70 andere huurwoningen worden bijgeplaatst en dat dit in strijd is met ethisch zuiver gedrag. Bovendien stelt reclamant dat “een hofjesachtige tuindorpsfeer” een mooie verwoording is voor 70 krap op elkaar geplaatste huurwoningen die in strijd zijn met de rust en de zorg voor de senior waarvan wordt gezegd dat deze wordt geleverd. Bovendien zal dit ook voor de omwonenden van de karpervijver veel overlast geven.

Reactie:

De Visie op wonen en leefbaarheid – Duurzaam Vitaal is op 29 mei 2012 door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld en 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 burens?"), maar een woonsituatie waarin men oog heeft voor de behoeften van mensen in de omgeving. In de toekomst zal meer beroep worden gedaan op de zelfredzaamheid van de burger en dan worden zaken als mantelzorg, vrijwilligerswerk, etc. 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 van De Vijverhof is rekening gehouden met sociale huurwoningen die in zeer overwegende mate bestemd zijn voor senioren; de meerderheid van deze woningen zal dan ook als nultredenwoning worden gerealiseerd.

Inzet voor zorgvragende senioren

Ten aanzien van de huisvestingsbehoefte wonen en zorg in onze gemeente wordt onder andere onderscheid gemaakt naar 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.

Steenwijkerland. Vraag en aanbod naar wonen met zorg, 2011-2020

	Vraag 2020	Aanbod 2011	Frictie (- = tekort; + is overschot)
Intramuraal wonen en clusterwonen	650	567	- 83
Beschut / verzorgd wonen	ca 800	562	- ca 240

1) Vraag intramuraal wonen en clusterwonen conform het rapport "Wonen, zorg en welzijn: uitdagingen voor de toekomst". Vraag voor beschut wonen gebaseerd op woningmarktonderzoek 2011.

Nieuwbouw van verzorgde woonvormen

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. Na uitvoering van de plannen voor de Vijverhof is het complex aan te merken als een verzorgde woonvorm.

Ontwikkeling woonservicegebieden

Wij gaan in de gemeente vijf woonservicegebieden realiseren, namelijk in Steenwijk-Noord, Steenwijk-West, Steenwijk-Oost en de kernen Oldemarkt en Vollenhove. Voor de woonservicegebieden zal een optimale wonen-welzijn-zorg-infrastructuur tot stand worden gebracht. Het gaat daarbij om zaken als: de vernieuwing van woonzorgcentra, serviceflats, realisatie van zelfstandige woonvormen, het zorgaanbod beter afstemmen op de vraag, afstemming van welzijnsactiviteiten, etc.

Inbreiding versus uitbreiding

De 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.

Reclamant stelt dat er sprake zou zijn van onzuiver ethisch gedrag door het op een oneigenlijke basis bijplaatsen van 70 huurwoningen. In de huidige situatie omvat de Vijverhof 96 woningen (appartementen). Door een gedeeltelijke sloop en renovatie daalt het aantal appartementen naar 63. De uiteindelijke toename van het aantal woningen bedraagt derhalve 33. Daarbij gaat het om huurwoningen die geschikt zijn voor de doelgroep 55+. Omdat er sprake is van relatief kleine woningen zijn deze woningen niet geschikt voor gezinnen met kinderen. Het karakter van de woningen is beschut wonen hetgeen tot uiting komt in de hofjesstructuur. Door de positionering van de woningen aan centrale toegangswegen en het ontbreken van achtertuinen kunnen de woningen op een relatief klein oppervlakte worden gerealiseerd. De onderlinge afstand tussen de woonblokken bedraagt minimaal 10 meter.

Inrichting oeverrand

Reclamant stelt dat het natuurlijke karakter van de waterrand zal verdwijnen en een verhoging van lawaai aan en over het water zal veroorzaken. De totale lengte van de oeverrand van de vijver is circa 1.000 meter. Hiervan is circa 165 meter in eigendom bij de Vijverhof. Aan de overzijde van de Vijverhof is middels een voorzichtige inschatting op basis van een luchtfoto circa 175 meter van de oeverrand over een totale lengte van circa 350 meter, voorzien van verharding en steigers. Bovendien zijn veelvuldig steigers in het water, eigendom van de gemeente Steenwijkerland en derhalve buiten de eigendomsgrenzen van de betreffende kavels, aangelegd. Op basis van de voorliggende plannen wordt aan de zijde van de Vijverhof, verdeeld over 4 blokken, circa 40 meter steiger aangelegd. Omdat niet alle woningen een directe relatie hebben met de vijver zal er geen sprake zijn van een onacceptabele verhoging van lawaai aan en over het water.

Conclusie:

De voorgenomen herstructurering van de Vijverhof en nieuwbouw van 70 huurwoningen past in het gemeentelijk beleid zoals dat is verwoord in de Visie op wonen en leefbaarheid en sluit aan op het provinciaal beleid. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.2. *Vermogens- en emotionele schade door aantasting van de leefbaarheid*

Reclamant stelt dat er sprake is van vermogensschade door een vermindering van het uitzicht en dat er sprake is van emotionele schade door de aantasting van woongenot.

Reactie:

Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering dan kan op grond van afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening, nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, een planschadeprocedure worden gevoerd.

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe en indirecte planschade.

Directe planschade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Indirecte planschade doet zich voor, indien in de omgeving van het te beoordelen object, ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van het betreffende object. Deze schade kan worden veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- het karakter van het gebied
- zicht
- schaduwwerking: in het onderhavige geval niet van toepassing
- privacy
- hinder
- de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten: in het onderhavige geval niet van toepassing
- verkeersbewegingen: in het onderhavige geval niet van toepassing
- behoefte aan parkeergelegenheid: in het onderhavige geval niet van toepassing
- milieuaspecten

Bij beroep op bovengenoemde schadeveroorzakende factoren komen deze tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak.

Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast de schade in de vorm van waardevermindering, is op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake, immers de factoren leidend tot de derving van woongenot zijn al tot uitdrukking gekomen in de geringere waarde van het object. (Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State d.d. 20 oktober 1993 inzake [REDACTED] / gem. Oirschot (B.R. 1994, blz. 519) en uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 maart 2005, nummer 200406358/1).

De eigenaar van een onroerende zaak kan derhalve op grond van artikel 6.1. Wro aanspraak hebben op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van zijn onroerende zaak.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.3. *Ontbreken van een lange termijnvisie*

Reclamant stelt dat er sprake is van korte termijn beleid: in de vorige plannen was er sprake van de realisatie van koopwoningen en van het toverwoord “doorzichten” die belangrijk zouden worden voor de wijk Oostercluft. Reclamant stelt bovendien dat de wijziging van koop naar huur gevaarlijk korte termijn denken is dat niet aansluit bij een lange termijnvisie en beleid. Er is sprake van korte termijn denken vanuit zakelijk gewin en niet vanuit de visie en missie om de burgers te laten bepalen wat zij belangrijk vinden om prettig te kunnen leven in de wijken. Reclamant vindt het vreemd dat de doorzichten in het huidige plan in het geheel niet meer worden genoemd.

Reactie:

In de presentatie van het vorige plan is inderdaad gesproken over de mogelijkheid dat er sprake zou kunnen zijn van (gedeeltelijke) verkoop van de nieuwbouwappartementen in de urban villa's. Afhankelijk van de marktomstandigheden is (gedeeltelijke) verhuur van deze appartementen echter nimmer uitgesloten. De eigenaar van de Vijverhof exploiteert onroerend goed en verhuur van de woningen past in de ondernemingsvisie van de eigenaar. Gezien het feit dat de eigenaar bereid is ettelijke miljoenen te investeren in de renovatie en nieuwbouw getuigt juist van een lange termijnvisie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bij het ontwerp van de urban villa's veel aandacht besteed aan doorzichten vanuit de Oostermeenthe naar de karpervijver. Juist tegen deze bouw van deze urban villa's waren veel bezwaren van omwonenden, waardoor een nieuwe stedenbouwkundige opzet is ontwikkeld, waarbij deze villa's zijn komen te vervallen. In plaats van de 'hoge' urban villa's is gekozen voor een vorm van beschut wonen waarbij er voor de bewoners van zowel de hoog- als laagbouw centrale ontmoetingsplekken worden gecreëerd. De nieuwe stedenbouwkundige opzet kent derhalve een heel andere benadering dan de eerdere visie waarin hoogbouw in combinatie met doorzichten werden voorgestaan. Deze aangepaste stedenbouwkundige opzet heeft als consequentie dat er minder ruimte is voor de doorzichten. Omdat de huidige opzet wordt gekenmerkt door het volledig ontbreken van doorzichten is er toch nog steeds sprake van een verbetering van het zicht op de vijver. Overigens is er in de nieuw gekozen opzet geen sprake van het openstellen van het terrein van de Vijverhof voor omwonenden vanuit de wijk Oostermeenthe.

Conclusie:

Het feit dat de eigenaar als gevolg van een wijziging van de plannen een heroverweging ten aanzien van de wijze van exploitatie heeft gemaakt betekent niet dat er geen sprake is van een lange termijnvisie. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.4. *Parkeerproblemen en overlast*

Reclamant stelt dat er in de huidige situatie al sprake is van grote problemen met parkeren in de wijk Oostercluft. De oude normen voor het aantal auto's per huishouden sluiten volgens reclamant niet meer aan bij de werkelijkheid. Verder stelt reclamant dat als gevolg van de 70 extra woningen 278 extra verkeersbewegingen en een gespreide verkeersintensiteit onzin zijn.

Reactie:

Tijdens de inspraakavond op 8 december 2011 is door omwonenden aangegeven dat er sprake is van parkeeroverlast in dit deel van de wijk Oostermeenthe. Deze parkeeroverlast wordt echter niet veroorzaakt door de Vijverhof. Op dat moment waren nog 16 van de bewoners in het bezit van een auto welke voornamelijk worden gestald in de aanwezige garages. De Vijverhof beschikt in de huidige situatie over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor het stallen van auto's van bewoners en bezoekers. Bovendien is in de jurisprudentie het uitgangspunt dat in geval van ruimtelijke ontwikkelingen geen rekening behoeft te worden gehouden met een eventueel reeds bestaand tekort aan parkeerplaatsen. Bij de realisatie van een bouwplan dient te worden uitgegaan van de additionele parkeerbehoefte.

In de toekomstige situatie zijn er minimaal 137 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar waarmee wordt voldaan aan de normen zoals opgenomen in Publicatie 182 van het kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Deze zogenaamde CROW normen worden door de Raad van State geaccepteerd als een leidraad voor de berekening van de parkeerbehoefte. Daarmee is er als gevolg van de realisatie van de plannen geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de parkeersituatie.

Reclamant stelt overigens ten onrechte dat er sprake is van de toevoeging van 70 woningen. Ten opzichte van de huidige situatie worden 33 woningen toegevoegd. De hiermee gepaard gaande toename van het aantal verkeersbewegingen is met behulp van de CROW rekentool berekend op 278 motorvoertuigen per etmaal. In deze berekening is uitgegaan van een worst-case, waarbij de grondgebonden woningen getoetst zijn als "reguliere" rijwoningen. De ontsluiting vindt plaats via de Middenweg. Gezien de verkeersintensiteit op deze weg, waarbij mede in ogenschouw moet worden genomen dat de verkeersafwikkeling verspreid over de dag zal plaatsvinden, leidt deze toename niet tot een significant negatief effect.

Een van de ontsluitingen vanuit de woning van reclamant verloopt via het gedeelte van de Middenweg waarop de Oostercluft ontsluit. Gezien de geringe toename van de verkeersintensiteit in relatie tot de capaciteit van de Middenweg is er geen sprake van significante overlast.

Conclusie:

Uitgaande van de plannen waarbij ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de CROW normen is er geen aanleiding te veronderstellen dat de plannen zullen leiden tot een verslechtering van de parkeersituatie ten opzichte van de huidige situatie. Ten aanzien van de verkeersintensiteit geldt eveneens dat er als gevolg van een geringe toename geen sprake zal zijn van significante verslechtering. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.5. Volksgezondheid en flora en faunawet.

Reclamant stelt dat de vijver door de relatief geringe omvang niet is berekend op 210 extra gebruikers met als gevolg vervuiling om en in het water uiteindelijk resulterend in het ziek worden van (zeldzame) dieren. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met artikel 11 van de Flora en Faunawet en is van mening dat het groen beschikbaar moet blijven voor dieren, zicht en beleving voor bewoners en omwonenden.

Reactie:

Reclamant gaat uit van een verkeerde aanname bij de berekening van het aantal gebruikers. Naast het feit dat er een toename is van 33 woningen (i.p.v. 70) zal het gemiddeld aantal bewoners per woning, mede gezien de omvang van de woningen en de doelgroep eerder 1,5 zijn. Bovendien gaat reclamant er in zijn berekening ten onrechte vanuit dat alle bewoners gebruik zullen gaan maken van de vijver. Overigens is er sprake van openbaar water op grond waarvan er geen sprake is van een exclusief gebruiksrecht voor aanwonenden.

Artikel 11 van de Flora en Faunawet luidt: “Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren”. Voor deze bepaling kan een ontheffing worden verkregen indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige instandhouding daarvan. Voor het verkrijgen van een dergelijke ontheffing is het noodzakelijk dat er maatregelen worden getroffen. In het kader van de planvorming worden deze maatregelen getroffen.

Voor het kappen van bomen en bosschages dient in het kader van de zorgplicht rekening te worden gehouden met het broedseizoen. In geval van kap van bomen waarvoor een vergunning noodzakelijk is zal in het kader van de WABO procedure een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Tegen het verlenen van een dergelijke vergunning kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

Conclusie:

Indien er in het kader van de plannen sprake is van activiteiten waarvoor vergunningen / ontheffingen op grond van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn dan is de eigenaar/ ontwikkelaar hieraan te voldoen. Ten aanzien van de vervuiling is er slechts sprake van een beperkte toename van het aantal (potentiële) “vervuilers” waardoor er geen sprake is van onacceptabele vervuiling van het oppervlaktewater. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.6. bezwaar tegen bouwhoogte en verzoek de natuurlijke oeversrand te beschermen

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 9 meter voor de 70 laagbouw woningen. Tevens stelt reclamant dat een groot deel van het groen aan water zal moeten wijken voor de plannen en wil de hele natuurlijke oeversrand beschermd zien, daarbij aansluitend aan het Rijksoverheidsbeleid (zoveel mogelijk handhaven van de natuurlijke situatie zonde ingrijpen door de mens) en het Provinciale beleid (uitgaan van wat belangrijk is voor mens, plant en dier).

Reactie:

De bouwhoogte van 9 meter is de maximale hoogte zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarbij is de bouwhoogte gerelateerd aan het peil van de openbare weg (Oostermeenthe) en is voor de diverse woonblokken geen rekening gehouden met de hoogteverschillen in het terrein. De woningen hebben één bouwlaag met een kap waardoor deze niet massaal ogen. De feitelijke bouwhoogte van de woningen bedraagt 7,50 meter.

Handhaving van een natuurlijke oeversrand en groen is een belangrijk onderdeel van de planvorming en vormt een unique selling point bij de verhuur van de woningen. Om het hoogteverschil nabij de oever te kunnen opvangen en een veilige situatie te creëren is het

noodzakelijk dat op een aantal plaatsen een houten steiger wordt aangebracht. Overigens is de vijver een gevolg van zandwinning en is er sprake van “kunstmatige” oevers. Zie ook de reactie onder 3.1.1.

Het door reclamant benoemde groen is in feite de tuin van de Vijverhof. Daarbij is er een belangrijk verschil tussen de feitelijke situatie en de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. In het (thans) vigerende bestemmingsplan is voor het volledige plangebied geen enkele bepaling en/of verplichting opgenomen ten aanzien van de inrichting (waaronder de aanplant van groen). In het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt een aantal karakteristieke groenelementen juist als zodanig bestemd. Daarmee wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een deel van de feitelijke situatie geformaliseerd waarbij er strikt genomen sprake is van een beperking van het gebruik van de locatie. Er is derhalve juist sprake van een (gedeeltelijke) bescherming van groenelementen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.7. Plan is in strijd met sociaal woningbeleid

Reclamant stelt dat door steeds vanuit zakelijk gewin voor de gemeente mee te gaan in allerlei bouwprojecten er in de toekomst veel meer woningen (aanbod) zijn dan inwoners (vraag). Reclamant verwijst naar de stagnerende plannen op de van den Kornputkazerne en Eesveense Hooilanden. Reclamant stelt dat mensen hun verouderde koopwoningen in de toekomst niet meer kunnen verkopen hetgeen tot psychische en emotionele stress kan leiden.

Reactie:

Reclamant stelt ten onrechte dat er sprake zou zijn van medewerking van de gemeente Steenwijkerland op grond van zakelijk gewin. De volledige ontwikkeling vindt plaats door en voor rekening van de eigenaar van de Vijverhof. Daarbij zijn afspraken gemaakt over een vergoeding van de gemeentelijke kosten. In het onderhavige geval loopt de gemeente geen financieel risico maar heeft ook geen profijt bij een eventueel positief ontwikkelresultaat. De “winst” voor de gemeente Steenwijkerland is gelegen in het feit dat een particuliere eigenaar bereid is te investeren in woningen waar op grond van de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid behoefte aan is.

De woningbouwplannen in het Kornputkwartier worden zorgvuldig afgestemd op de marktvraag. Belangrijke doelgroep zijn gezinnen. De woningbouwontwikkeling Eesveense Hooilanden is een particuliere ontwikkeling. Gezien de locatie en de kavelprijzen is er sprake van een ontwikkeling ten behoeve van een specifieke doelgroep. De ontwikkeling van de plannen van de Vijverhof zijn derhalve niet concurrerend voor deze ontwikkelingen maar complementair. Door een divers aanbod is er sprake van een volledig aanbod, zowel in het huur als koopsegment. Het aanbod van woningen voor de doelgroep 55+ sluit aan op de bevindingen in de Visie op wonen en leefbaarheid (zie ook reactie onder 3.1.1.)

Conclusie:

Van de zijde van de gemeente is er geen aanleiding te veronderstellen dat de plannen voor de Vijverhof, waarbij er sprake is van huurwoningen voor de doelgroep 55+, zullen leiden tot

psychische en emotionele stress bij woningbezitters. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.8. Verplaatsing van het plan naar de Eesveense Hooilanden

Reclamant adviseert de plannen te verhuizen naar de Eesveense Hooilanden.

Reactie:

De onderhavige plannen zijn een initiatief van de eigenaar van de Vijverhof met als doel een renovatie van de Vijverhof en een uitbreiding van het aanbod. Om de renovatie van de Vijverhof financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er aanvullende inkomstenbronnen ontstaan. Daartoe wordt het complex uitgebreid met 33 woningen.

Verplaatsing van de plannen naar een andere locatie vormt geen oplossing voor de noodzakelijke renovatie van de Vijverhof. Belangrijk aspect is dat de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd wordt reeds in eigendom zijn.

Conclusie:

Verhuizing van de plannen naar een andere locatie is geen reële optie. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.9. Lawaaioverlast

Reclamant stelt dat de lawaaioverlast veel groter zal zijn dan wordt voorspeld. De extra woningen, in combinatie met de resonantie van het water, zullen leiden tot een lawaaierig geheel. Tevens stelt reclamant dat door de bebouwingsdichtheid eerder sprake zal zijn van geschillen en ruzies dan een veilige woonomgeving.

Reactie:

Reclamant stelt ten onrechte dat er sprake is van een toename van 210 extra bewoners aan het water (zie ook reactie onder 3.1.5.). Door de oriëntatie van de woonblokken zijn er slechts een beperkt aantal woningen die middels een steiger rechtstreeks in verbinding staan met het water. Daarnaast zijn er een aantal woningen die verder van de oever af staan. De oriëntatie van de overige woningen is niet direct op het water gericht. Ter hoogte van de waterkant worden ontmoetingsplekken voor de bewoners van deze woningen gerealiseerd. De geluidsoverlast blijft daardoor beperkt.

Reclamant stelt dat de bebouwingsdichtheid zal leiden tot geschillen en ruzies. De eigenaar van de Vijverhof heeft elders in het land vergelijkbare projecten in eigendom. De positieve ervaringen van de bewoners van deze complexen zijn de aanleiding om ook in Steenwijk een dergelijk ontwikkeling te realiseren. Met name het beschutte karakter van de hofjes wordt door ouderen als bijzonder prettig en veilig ervaren. De opzet van de laagbouw woningen sluit aan bij de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid.

Conclusie:

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een toename van lawaai, leidend tot overlast voor omwonenden. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.10 Uitbreiding van de woonbestemming

Reclamant is tegen een verruiming van de huidige bestemming “bijzondere doeleinden” naar de bestemming wonen en vindt dat deze bestemming niet strookt met de plannen voor de 70 huurwoningen. Reclamant stelt dat het argument van inspelen op de zorgbehoefte misleidend en dat dit argument ten onrechte wordt gebruikt om de woonbehoefte aan te tonen. Reclamant stelt dat B&W de financiële bijdrage van de ontwikkelaar boven die van de bewoners stelt.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan “Oostermeenthe, herziening Achterslagen” ligt het bestaande gebouw binnen de bestemming BD-a bijzondere doeleinden met uitsluitend bebouwing als verzorgingstehuis voor bejaarden. Het feitelijk gebruik is nimmer in overeenstemming geweest met de bestemming omdat de Vijverhof een serviceflat is. In een serviceflat is er sprake van zelfstandige woningen met daarnaast een aantal aanvullende voorzieningen. Omdat het fenomeen serviceflat in een dergelijke vorm niet meer bestaat is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen opgenomen. Deze “ruime” bestemming in het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de wens van de gemeente (en de eigenaar) om het te renoveren deel van de Vijverhof aan te merken als woningen voor een specifieke 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.

De bewoners van zowel de woningen in het te renoveren deel van de Vijverhof als de laagbouw kunnen gebruik maken van de zorgfaciliteiten die door Woonzorg worden aangeboden. Daarmee is er sprake van woningen die passen in de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan door bij de vaststelling van het bestemmingsplan de woonbestemming van de hoogbouw te wijzigen middels een aanduiding “specifieke vorm van wonen – zorg”.

3.1.11. Zichtlijnen

Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met de zichtlijnen van de huizen in de wijk Nieuwe Gagels en dat de aanblik van zoveel woningen op elkaar opdringerig overkomt.

Reclamant is van mening dat zijn uitzicht door de hoge bebouwing tot aan het water ernstig benadeeld wordt.

Reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bij het ontwerp van de urban villa's veel aandacht besteed aan doorzichten vanuit de Oostermeenthe naar de karpervijver. Juist tegen deze bouw van deze urban villa's waren veel bezwaren van omwonenden, waardoor een nieuwe stedenbouwkundige opzet is ontwikkeld, waarbij deze villa's zijn komen te vervallen. In plaats van de 'hoge' urban villa's is gekozen voor een vorm van beschut wonen waarbij er voor de bewoners van zowel de hoog- als laagbouw centrale ontmoetingsplekken worden gecreëerd. De nieuwe stedenbouwkundige opzet kent derhalve een heel andere benadering dan de eerdere visie waarin hoogbouw in combinatie met doorzichten werden voorgestaan. Deze aangepaste stedenbouwkundige opzet heeft als consequentie dat er minder ruimte is voor doorzichten.

In het huidige plan is er overigens nog steeds sprake van doorzichten vanuit de wijk Oostermeenthe richting de vijver. De wens tot het realiseren van zichtlijnen is gebaseerd op de wens de gesloten bebouwing aan de Oostermeenthe te beperken en vanaf de wijk Oostermeenthe het zicht op de vijver te vergroten. In de stedenbouwkundige opzet is nimmer getracht om zichtlijnen vanuit de wijk Nieuwe Gagels op de wijk Oostermeenthe te realiseren. Reclamant verwacht in zijn zienswijze uitzicht met zichtlijnen.

Conclusie:

Door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet is het aantal zichtlijnen vanuit de wijk Oostermeenthe op de vijver beperkt. In de planvorming is echter nimmer sprake van een wens tot het creëren van zichtlijnen ten behoeve van de wijk Nieuwe Gagels. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.12. Welstandsadvies

Reclamant verzoekt de bezwaren van de welstandscommissie serieus te nemen.

Reactie:

De welstandscommissie adviseert het college op basis van een aanvraag omgevingsvergunning. Advisering heeft betrekking op het ontwerp. Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader op grond waarvan een bouwtitel kan worden verkregen.

Het college van burgemeester en wethouders neemt het advies van de welstandscommissie altijd serieus.

Conclusie:

Het college heeft het advies van de welstandscommissie zorgvuldig gewogen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2. Reclamant 2

3.2.1. Hoge bebouwingsdichtheid

Reclamant stelt dat de bebouwingsdichtheid (te) hoog is en stelt voor om minder woningen te bouwen waardoor er meer open zichtlijnen ontstaan.

Reactie:

De hoge bebouwingsdichtheid hangt samen met de keuze voor het beschermd wonen in een hofjesstructuur. De hoge bebouwingsdichtheid zorgt ervoor dat er een beschermd woonmilieu ontstaat als gevolg van de aaneengesloten woonblokken alsmede de onderlinge positionering. Ook in het huidige stedenbouwkundige concept is nog steeds sprake van open zichtlijnen vanuit de wijk Oostermeenthe op de vijver. Overigens is in afwijking van de oorspronkelijke plannen voor de bouw van drie urban villa's besloten dat het terrein van de Vijverhof niet wordt opengesteld voor omwonenden van de wijk Oostermeenthe.

Conclusie:

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet betekent dat het aantal zichtlijnen verminderd. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.2. Opofferen woning voor het realiseren van schuurtje

Reclamant stelt dat het zinvol is om een binnen de muren van het bouwblok een woning op te offeren om daarmee ruimte te creëren voor een schuurtje. Bewoners hoeven dan voor het stallen van een fiets dan geen 300 meter te overbruggen naar de bergingen in de plint van de hoogbouw. Reclamant is bang dat ouderen om deze reden van verhuur afzien met als mogelijk gevolg dat er huurders komen die wel in het bezit zijn van een auto.

Reactie:

In de opzet van de plannen is een bewuste keus gemaakt om de bergingen van de laagbouw onder te brengen in de plint van de hoogbouw. De eigenaar heeft elders in het land positieve ervaringen met een dergelijke opzet. Overigens is door de positionering van de woningen de gemiddelde afstand tot de bergingen in de plint veel minder dan de door reclamant genoemde afstand van 300 meter.

In de opzet van de plannen wordt voor de laagbouw rekening gehouden met een parkeernorm van 1,55 per woning. Dit betekent dat in het geval er sprake zou zijn van huurders die in het bezit zijn van een auto er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein van de Vijverhof aanwezig is.

Conclusie:

De keus voor het programma is gebaseerd op de ervaringen van de eigenaar elders in het land. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3. Reclamant 3

3.3.1. Hoge bebouwingsdichtheid

Reclamant vraagt zich af of de bouw van al deze woningen op deze plek echt nodig is en stelt dat er op andere plaatsen in Steenwijk bouwprojecten zijn waarbij het aanbod de vraag overtreft. Reclamant stelt dat de toename van het aantal woningen niet zal bijdragen aan de doorstroming op de verzadigde huizenmarkt.

Reclamant stelt dat door het bouwen het natuurlijke karakter van de vijver verandert. Door de bouw en de toename van het aantal bewoners is er sprake van een inbreuk op de kleinschalige woonomgeving en de belendende waterpartij. Reclamant stelt dat bij de plannen voorbij wordt gegaan aan de woningen uit de wijk Nieuwe Gagels die aan “de Karpervijver” zijn gelegen. Reclamant vraagt zich af of de effecten van de ontwerpbestemmingsplan op de wijk Nieuwe Gagels zijn onderzocht.

Reclamant stelt dat er als gevolg van de bouwwerkzaamheden langdurig sprake zal zijn van geluids- verkeers- en bouwoverlast en dat dit niet bijdraagt aan het woongenot. Bovendien zal de realisatie van de woningen leiden tot een behoorlijke verslechtering van het woongenot. Reclamant stelt dat de bouw van de wooneenheden ook een forse vermogensschade tot gevolg hebben. Daarnaast zal de aantasting van het woongenot leiden tot emotionele schade.

Reactie:

Zie ook reacties onder 3.1.7. en 3.2.1.

Het natuurlijke karakter van de vijver verandert als gevolg van de plannen maar zal zoveel als mogelijk worden gespaard aangezien het groen een toegevoegde waarde vormt voor de locatie. Ten opzichte van het plan voor de urban villa's zijn de woonblokken naar achteren geplaatst en is geen sprake meer van bouwen in het water. Slechts over een lengte van circa 40 meter, verdeeld over 4 woonblokken, is er sprake van de aanleg van een steiger. Overigens zal de oeverbegroeiing onder de steiger niet worden verwijderd waardoor er nog steeds sprake zal zijn van een natuurlijke uitstraling. Zie ook de reactie onder 3.1.1.

De effecten op de wijk Nieuwe Gagels zijn bij het stedenbouwkundig ontwerp voor het ontwerpbestemmingsplan op grond waarvan de laagbouw kan worden gerealiseerd, in overweging genomen. Belangrijke wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het feit dat de woonblokken niet langer in het water zijn gepositioneerd maar op de oever. Daarmee is de afstand ten opzichte van de woningen aan de andere zijde van de vijver vergroot. Door de hoogbouw te vervangen door laagbouw is er bovendien sprake van een verminderde oriëntatie op de vijver. Waar bij de oorspronkelijke plannen minimaal 18 appartementen een directe oriëntatie op de vijver hadden zijn er bij de laagbouw 12 woningen met een directe oriëntatie op het water.

Bouw- en sloopwerkzaamheden betekenen automatisch dat er sprake zal zijn van enige vorm van overlast. Dit is echter niet te voorkomen en kan worden beschouwd als maatschappelijk aanvaardbaar risico.

Ten aanzien van eventuele schade wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3.2. *Bebouwing versus flora, fauna, rust en privacy*

Reclamant stelt dat door de voorgestelde wooneenheden de groenstrook en de oever zullen verbrekken. Door de bouw op de oevers (steigers) zullen de gebouwen visueel te prominent aanwezig zijn.

Reclamant stelt dat de aanpak haaks staat op de richtlijnen van de gemeente waarin wordt gesproken over het behoud van het groene karakter en voorkoming van versterking, zeker in relatie tot het zicht vanuit de aan de vijver gelegen woningen aan de Nieuw Gagels en Oeverlanden. De reclamant vreest dat door de realisatie van de plannen het kleine beetje natuur achter zijn eigendom verdwijnt en verstedelijking dreigt. Door overdadig kapwerk verdwijnt de natuurlijke geluidsbarrière die de geluidsoverlast van de A32 tegenhoudt.

Reclamant stelt dat door een toename van met 70 woningen aan de waterrand de circa 200 extra bewoners de geluidsoverlast aan en op de vijver zal toenemen. Bovendien zal er, mede gezien de relatief geringe omvang van de vijver, sprake zijn van vervuiling om en in het water die zal leiden tot ziektes voor planten en dieren. Reclamant stelt dat hij het verlies aan dieren niet voor ogen had toen hij hier kwam wonen: rust, natuur gemoedelijkheid en kleinschaligheid.

Reactie:

Zie reactie onder 3.3.1. en 3.4.1.

Reclamant stelt dat “het kleine beetje natuur achter zijn eigendom verdwijnt en verstedelijking dreigt”. Het groen waarop reclamant duidt is echter geen openbaar groen maar feitelijk “de tuin” van de Vijverhof, bovendien gelegen op circa 160 meter vanaf de achterzijde van de woning van reclamant. Met name op het gedeelte dat het dichtst bij het eigendom van reclamant is gelegen wordt het groen gehandhaafd. Er is bovendien geen sprake van overdadig kapwerk aangezien de eigenaar er naar streeft om het karakteristieke groen te handhaven. De aanwezigheid van groen bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de woonomgeving en daarmee de verhuurbaarheid van de woningen.

De natuurlijke geluidsbarrière die de geluidsoverlast van de A32 voor reclamant beperkt vormt geen onderdeel van de plannen voor de Vijverhof en maakt geen deel uit van het plangebied.

Zie ook de reactie onder 3.1.5. ten aanzien van het aspect geluidsoverlast.

Reclamant stelt dat als gevolg van de toevoeging van woningen en de geringe omvang van de vijver sprake zal zijn van vervuiling om en in het water hetgeen bovendien zal leiden tot ziektes voor planten en dieren. Deze stelling wordt door reclamant op geen enkele wijze onderbouwd. Er is sprake van een vijver met een omvang circa 45.000 m² waarbij er bovendien sprake is van een goede doorstroming.

Ten aanzien van het aspect water is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Watertoets, een waarborg voor water in ruimtelijke plannen, uitgevoerd. Het Waterschap Reest en

Wieden heeft de plannen op een groot aantal onderdelen, waaronder eventuele schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie, beoordeeld en een positief wateradvies afgegeven.

Conclusie:

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant is er in de planvorming voldoende aandacht geschonken aan de effecten van de plannen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3.3. Drukke en schoolgaande kinderen

Reclamant stelt dat als gevolg van de plannen de drukte om en nabij de Middenweg zal toenemen. Reclamant vindt een toename van 278 extra verkeersbewegingen niet acceptabel omdat deze extra verkeersbewegingen de veiligheid en rust niet ten goede zullen komen in dit intensief bewoonde deel van Steenwijk. Reclamant vraagt zich af hoe de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd als er meer (gemotoriseerd) verkeer komt aangezien er veel jonge gezinnen met schoolgaande kinderen wonen.

Reclamant stelt dat er in de huidige situatie al sprake is van grote problemen met parkeren in de wijk Oostercluft. De oude normen voor het aantal auto's per huishouden sluiten volgens reclamant niet meer aan bij de werkelijkheid.

Reactie:

Zie reactie onder 3.1.4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4. Reclamant 4

3.4.1. *Bebouwingsdichtheid*

Reclamant stelt dat de huidige woonomgeving met veel bomen en groen langs de vijverrand zich niet leent voor een dergelijke dichte bebouwing. Reclamant stelt dat er sprake zal zijn van overlast voor de huidige bewoners door de verstoring van het natuurlijke en rustige karakter van de Karpervijver.

Reclamant stelt dat door hoeveelheid extra mensen die langs de vijver zullen wonen en recreëren langs en op de vijver er sprake zal zijn van een extreme verhoging van lawaai.

Reactie:

In de huidige situatie is er sprake van een vijverrand met op een aantal plekken geconcentreerd een aantal bomen. Een belangrijk deel van het thans aanwezige groen blijft in de toekomst gehandhaafd en, in tegenstelling tot de huidige situatie, ook als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan bestemd. Een belangrijk deel van het bestaande groen is in de plannen ingepast en zal worden gehandhaafd.

Voor de huidige bewoners zal er in de toekomst sprake zijn van een gewijzigde situatie waarbij er door een verhoging van het aantal woningen sprake zal zijn van een andere beleving van de locatie. Belangrijk punt van kritiek van de huidige bewoners is het feit dat de vijver als gevolg van het hoogteverschil niet kan worden ervaren. Door de realisatie van ontmoetingsplekken wordt de bewoners in de toekomst deze mogelijkheid wel geboden.

Ten aanzien van het aspect lawaai-overlast wordt verwezen naar de reactie onder 3.3.2.

Conclusie:

In de planvorming is aandacht voor het behoud van karakteristieke groenelementen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.2. *Verslechtering uitzicht en waardedaling*

Reclamant stelt dat door de kap van een aantal bomen ter hoogte van de huidige garageboxen er sprake zal zijn van een verslechtering van het uitzicht en daardoor een vermindering van het woongenot.

Reclamant stelt dat bij het doorgaan van de plannen er sprake zal zijn van een waardedaling.

Reclamant stelt dat de huidige Vijverhof dusdanig is gebouwd dat hoe dichter het gebouw bij de vijver staat, hoe lager het gebouw is en daarmee het open karakter van de vijver accentueert. Indien het gehele grasveld tussen het oorspronkelijke gebouw en de vijver wordt volgebouwd dan zal volgens reclamant het open karakter helemaal verloren gaan.

Reactie:

Ter hoogte van de garageboxen zullen ten behoeve van de laagbouw enkele bomen moeten worden gekapt. Over een lengte van ruim 30 meter, gerekend vanaf de eigendomsgrens zal echter

geen groen worden verwijderd. Op de plankaart is aan deze groenstrook de bestemming groen toegekend. Daarmee wordt het belang van deze groenelementen voor het plan bevestigd. Bovendien is er op geen enkele wijze sprake van een kap van de bomen buiten de plangrenzen waardoor het natuurlijk uitzicht voor reclamant grotendeels ongewijzigd blijft.

Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering dan kan op grond van afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening, nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, een planschadeprocedure worden gevoerd (zie ook de reactie onder 3.1.2.)

In de huidige situatie is de bebouwing richting de vijver inderdaad lager. Echter op grond van het geldende bestemmingsplan is op dit deel van het bouwvlak een bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Daarbij bevindt de grens van het bouwvlak zich op slechts enkele meters van de oever. Planologisch gezien is er daarmee geen sprake van een verslechtering van de situatie. Zie de reactie onder 3.8.4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.3. Verkeerstoename

Reclamant stelt dat als gevolg van een toename van verkeer de situatie op de Oostercluft en de Middenweg onveiliger wordt.

Reactie:

Zie reactie onder 3.1.4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.4. Geluidsoverlast

Reclamant stelt dat als gevolg van de toename van het aantal van 70 woningen en 140 tot 210 extra mensen de rust op en langs de vijver enorm wordt verstoord en de geluidsoverlast voor de bewoners aan de overkant van de vijver gigantisch zal zijn.

Reactie:

Reclamant stelt ten onrechte dat er sprake is van een toename van 140 tot 210 extra mensen. Er is sprake van een toename van 33 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Uitgaande van een (realistische) gemiddelde woonbezetting van 1,5 per woning is er derhalve sprake van een veel geringere toename van het aantal mensen. Uitgaande van deze toename, met in achtneming van de doelgroep zal er, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, geen sprake zijn van een enorme verstoring op en langs de vijver als gevolg waarvan er evenmin sprake zal zijn van een gigantische geluidsoverlast voor de bewoners aan de overkant van de vijver.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.5. *Bebouwingshoogte*

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 9 meter. Tevens heeft reclamant bezwaar tegen feit dat een groot deel van het groen langs de vijver zal gaan verdwijnen.

Reactie:

Zie reacties onder 3.1.6. en 3.4.2.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.6. *Woningbehoefte en verplaatsing van de plannen.*

Reclamant vraagt zich af of er nog behoefte is aan meer woningen, bovendien zijn er op andere locaties nog voldoende mogelijkheden.

Tevens doet reclamant de suggestie om de plannen voor de Vijverhof te verplaatsen naar de Eesveense Hooilanden.

Reactie:

De onderhavige plannen zijn een initiatief van de eigenaar van de Vijverhof met als doel een renovatie van de Vijverhof en een uitbreiding van het aanbod. Om de renovatie van de Vijverhof financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er aanvullende inkomstenbronnen ontstaan. Daartoe wordt het complex uitgebreid met 33 woningen. Bovendien is er sprake van een voor Steenwijk uniek concept aangezien dergelijke woningen nergens anders worden aangeboden. De plannen sluiten aan bij de Visie op wonen en leefbaarheid (zie ook reactie onder 3.1.1.)

Verplaatsing van de plannen naar een andere locatie vormt geen oplossing voor de noodzakelijke renovatie van de Vijverhof. Belangrijk aspect is dat de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd wordt reeds in eigendom zijn.

Conclusie:

Verhuizing van de plannen naar een andere locatie is geen reële optie. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.7. *Uitbreiding van de woonbestemming*

Reclamant is tegen een verruiming van de huidige bestemming “bijzondere doeleinden” naar de bestemming wonen.

Reactie:

Zie reactie onder 3.1.10.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. Zie ook de conclusie onder 3.1.10.

3.4.8. Flora en Fauna

Reclamant stelt dat het bosgedeelte tussen de garageboxen en de vijver een belangrijk gebied is voor o.a. vleermuizen. Daarnaast stelt reclamant dat de vijver, met name aan de Oostercluftzijde de bestemming visvijver heeft. De vispopulatie zal van de enorme toename van het aantal mensen dat recreëert op en langs de vijver hinder ondervinden.

Reactie:

Zie reactie onder 3.1.5. Overigens is geen sprake van een “enorme” toename van het aantal mensen (zie o.a. onder reactie 3.1.4 en 3.3.2.)

Conclusie:

Bij de ontwikkeling van de plannen wordt rekening gehouden met de Flora- en Faunawet. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.9. Renovatie als alternatief

Reclamant vraagt zich af waarom niet wordt gekozen voor renovatie van het huidige gebouw. Bovendien vraagt reclamant zich af waarom zoveel woningen op een klein stuk grond moeten worden gebouwd omdat er veel groen voor moet worden opgeofferd. Tevens stelt reclamant dat de huidige bewoners niet gelukkig zijn dat zij hun woning moeten verlaten. Daarnaast stelt reclamant dat het voor deze mensen belastend is om hun vertrouwde plek te moeten verlaten.

Reactie:

Belangrijk onderdeel van de plannen vormt de renovatie van de hoogbouw. Er is daarbij sprake van samenhang met de laagbouw. Naast financiële aspecten speelt ook de wens om te komen tot een gevarieerd aanbod van huurwoningen een belangrijke rol.

Voor de realisatie van de plannen zal groen worden opgeofferd. Het gaat daarbij overigens om “de tuin” van de Vijverhof waarbij karakteristieke groenelementen zoveel mogelijk worden bewaard en ook, in afwijking van de huidige situatie, in het bestemmingsplan als zodanig worden bestemd.

De huidige bewoners hebben al gedurende een langere periode aangegeven dat er sprake is van een technische en functionele veroudering van de Vijverhof. De vorige eigenaar heeft er voor gekozen de Vijverhof niet te renoveren maar te verkopen. De plannen voor de renovatie en de nieuwbouw zullen voor een aantal bewoners een belasting vormen maar de eigenaar heeft de toezegging gedaan dat de overlast van de bewoners zoveel als mogelijk zal worden beperkt.

Conclusie:

Renovatie van een deel van de bestaande Vijverhof vormt een belangrijk onderdeel van de plannen. Daarbij is van de zijde van eigenaar / ontwikkelaar veel aandacht voor de belangen van de huidige bewoners. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.10. *Bereikbaarheid en bebouwingsdichtheid*

Reclamant stelt dat het niet praktisch is dat de nieuw te bouwen woningen niet bereikbaar zijn met een auto en stelt dat de bebouwingsdichtheid enkel nodig is om het plan financieel haalbaar te maken.

Reclamant stelt dat het uitzicht van de bewoners van het oorspronkelijke deel van de Vijverhof verslechtert. In de toekomst kijken de bewoners uit op de daken in plaats van het huidige grasveld.

Reactie:

De bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woningen is voor auto's (met uitzondering van hulpdiensten) beperkt. Dit is een bewuste keuze in het stedenbouwkundig concept en de opzet van beschermd wonen. Door het weren van auto's ontstaat er ruimte voor ontmoeten en wordt "vervuiling door blik" juist voorkomen. Deze opzet leidt ertoe dat er een veilige woonomgeving ontstaat waarin door het ontbreken van auto's de bebouwingsdichtheid niet als beklemmend wordt ervaren. Ten aanzien van het aspect bebouwingsdichtheid wordt verder verwezen naar de reacties onder 3.2.1. en 3.4.1.

Door de nieuwbouw van de laagbouw is er inderdaad een verslechtering van het uitzicht vanuit de lager gelegen appartementen in het oorspronkelijke deel van de Vijverhof. Gezien de situering van de woningen alsmede de hoogte van de nieuwbouwwoningen is echter nog steeds, echter wel in mindere mate, sprake van zicht op de vijver.

Conclusie:

De aspecten bereikbaarheid en bebouwingsdichtheid hangen samen met de stedenbouwkundige opzet en de keuze voor beschermd wonen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.11. *Bouwoverlast*

Reclamant stelt dat er gedurende een lange periode sprake zal zijn van bouwoverlast.

Reactie:

Gedurende de bouwwerkzaamheden zal er inderdaad sprake zijn van bouwoverlast. Overigens zal door het toepassen van een prefab systeem de bouwtijd van de laagbouw aanzienlijk korter zijn dan in het geval van een traditionele bouwmethode. Bouwoverlast is echter een aanvaardbaar maatschappelijk risico.

Conclusie:

Bouwoverlast hangt samen met vernieuwingen en zijn enkel te beperken, niet te voorkomen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.5. Reclamant 5

Reclamant heeft zijn woning in 2000 gekocht om reden van het landschappelijk karakter van de omgeving en het prachtige uitzicht over de vijver en wenst dit niet verstoord te zien door de plannen die er liggen. Reclamant stelt dat de huidige bestemming en het gebouw een voorbeeld is van uitstekende architectuur aangepast aan de behoefte van de bewoners. Reclamant is van mening dat een grondige renovatie of nieuwbouw niet gepaard hoeft te gaan met een verandering van de huidige uitgangspunten en derhalve kan worden uitgevoerd binnen de bestaande contouren van het huidige gebouw. Reclamant is tegen de sloop van een gedeelte van het gebouw, de verhoging van het resterende deel van het gebouw en de bouw van woningen tot aan de rand van de vijver.

Reactie:

De plannen voor de Vijverhof hebben geen directe invloed op het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Er is geen sprake van een volledig vrij uitzicht vanuit de woning op de huidige Vijverhof. De afstand van de woning van reclamant tot aan de terreingrens van de Vijverhof bedraagt circa 100 meter, afstand tot de bebouwing is derhalve groter. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de vijver blijft grotendeels intact. Zie ook de reactie onder 3.1.2.

Reclamant stelt dat de huidige Vijverhof voldoet aan de behoefte van de bewoners. Daarbij gaat reclamant voorbij aan het feit dat er sprake is van een verouderd gebouw waarvan de verhuurbaarheid, en daarmee de exploitatie, slecht is. Renovatie is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de steeds kritischer eisen van huurders.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6. Reclamant 6

3.6.1. *Wijziging van leefomstandigheden reclamant*

Reclamant stelt dat hij van een landelijke omgeving in een stedelijk gebied komt te wonen met lelijke gevels, minder privacy, minder rust, minder zuurstof, meer CO2 en stof. Reclamant is van mening dat er sprake is van planschade voor, tijdens en na het bouwen.

Reactie:

De Vijverhof ligt aan de rand van een woonwijk en wordt aan de achterzijde begrenst door een vijver. Er is in de huidige situatie evenmin sprake van een landelijke omgeving. Toevoeging van laagbouwoningen verandert het karakter van de locatie. Intensivering van de locatie past in Visie op wonen en leefbaarheid op grond waarvan de gemeente Steenwijkerland ernaar streeft 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.

Ten aanzien van het aspect planschade wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.2.

Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de Visie op wonen en leefbaarheid. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.2 *Wijziging van leefomstandigheden (toekomstige) bewoners*

Reclamant stelt dat de (toekomstige) bewoners terecht komen in een te intensief bebouwd gebied en geen groen hebben voor bewegen, beleven, verpozen en tot rust komen. Reclamant stelt dat literatuur aangeeft dat dit slecht is voor de gezondheid van lichaam en geest.

Reactie:

Toekomstige bewoners komen in een intensiever bebouwd gebied, althans in vergelijking met de huidige situatie. Overigens wordt in de plannen ruim aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de toekomstige bewoners om te bewegen, beleven en verpozen. Een klacht van de huidige bewoners van de Vijverhof is juist dat door het hoogteverschil de waterkant niet kan worden benaderd en beleefd. Naast de huidige bewoners is er ook sprake van nieuwe bewoners die bewust kiezen voor een woning in / nabij de Vijverhof. De keus van de toekomstige woonplek is overigens een eigen verantwoordelijkheid van de bewoner.

Conclusie:

In de plannen wordt in ruime mate aandacht besteed aan ruimte voor bewegen en beleven. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.3. *Ecologie*

Reclamant stelt dat de ecologische situatie aan met name de oever van de vijver wordt vernield en aan vogels, vleermuizen, vlinders, libellen en kleinere insecten een leefgebied wordt ontnomen. Bovendien wordt voor omwonenden het aanzicht en natuur zonder vogelgeluiden minder mooi.

Reactie:

Zie reactie onder 3.1.5.

In de plannen wordt een deel van het thans aanwezige groen opgeofferd voor de plannen. Een belangrijk deel van het groen blijft echter gehandhaafd en zelfs in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Overigens is er daar waar reclamant spreekt van aanzicht en natuur sprake van “de tuin” van de Vijverhof. Mits door de eigenaar wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen ten aanzien van kap en verwijdering staat het de eigenaar van de Vijverhof vrij dit naar eigen inzicht te behouden of verwijderen en kan reclamant daar als zodanig geen aanspraak op maken.

Conclusie:

In de plannen wordt het karakteristieke groen zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast zal er ook groen worden toegevoegd. Ten aanzien van de bescherming van bedreigde diersoorten zijn de bepalingen van de Flora- en Faunawet van toepassing. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.4. Bebouwingsdichtheid

Reclamant stelt dat het aantal woningen (133) te groot is met als gevolg het grote aantal parkeerplaatsen (137). Als het parkeerterrein tussen de Vijverhof en de Oostercluft vol komt te staan met auto's werkt dit verloedering in de hand.

Reclamant stelt dat op de plankaart het parkeerterrein in detail had moeten worden aangegeven.

Reactie:

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de CROW normen. Op basis van de ervaringen in de huidige situatie is de verwachting dat, mede met het oog op de doelgroep, de parkeerplaatsen niet volledig zullen worden benut. Insteek is om een deel van de parkeerplaatsen uit te voeren in zogenaamde grastegels waardoor het parkeerterrein een groene uitstraling krijgt. In de plannen is bewust gekozen voor een clustering van de parkeerplaatsen waardoor geen sprake zal zijn van verspreid over de locatie gestalde voertuigen.

Op de plankaart wordt bewust gekozen voor vlakaanduiding en niet voor een gedetailleerde weergave van de inrichting. Parkeerplaatsen vallen binnen de bestemming Verkeer. In het bestemmingsplan wordt het gebruik van gronden geregeld en wordt een bestemming toegekend aan gronden. Op de verbeelding (plankaart) wordt derhalve enkel de hoofdbestemming Verkeer aangegeven. Binnen deze bestemming dienen de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de uitvoering wordt vervolgens getoetst aan parkeernormen zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Een gedetailleerde weergave dient daartoe te worden aangeleverd voor de beoordeling van de plannen in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

Door de concentratie van parkeerplaatsen wordt verloedering van de locatie voorkomen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.5. *Aanpassing van het plan*

Reclamant bepleit een vermindering van het aantal woningen door een verkleining van 2 bouwblokken en het verschuiven van een ander bouwblok richting Oostermeenthe. Deze aanpassing leidt tevens tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen en meer groen.

Reclamant stelt dat het op de plankaart aangegeven groen niet geloofwaardig is.

Reclamant merkt op dat de woningen met de gevels naar het noorden slechts zomers 's morgens vroeg enig zonlicht ontvangen.

Reactie:

Reclamant pleit voor het laten vervallen van woningen aan de zijde van de vijver waardoor op de plekken groen kan worden toegevoegd. De (woon)kwaliteit van de locatie wordt met name bepaald door de situering van de woningen dicht bij het water. Het laten vervallen van woningen ligt derhalve niet voor de hand.

Het thans op de locatie aanwezige groen is geïnventariseerd. Daarbij is in de planvorming rekening gehouden met een aantal karakteristieke groenelementen door deze in te passen in het ontwerp. Teneinde deze groenelementen te kunnen "garanderen" zijn deze op de plankaart ook als zodanig bestemd. Daarmee is er ten opzichte van de huidige planologische situatie sprake van een belangrijke wijziging omdat het niet gebruikelijk is om delen van een tuin als zodanig te bestemmen. Middels deze aanduiding wordt de waarde van de betreffende groenelementen voor de locatie erkend.

De situering van de woningen is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet van de wijk Oostermeenthe. Door gebruik te maken van moderne bouwtechnieken is de positionering van de gevel ten opzichte van de zon teneinde gebruik te kunnen maken van natuurlijke warmte minder relevant.

Conclusie:

Teneinde de kwaliteit van de locatie optimaal te kunnen benutten is vermindering van het aantal woningen niet aan de orde. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.6. *Verandering Vijverhof*

Reclamant maakt bezwaar tegen het veranderen van de Vijverhof in een galerijflat met stalen rooster met glas ervoor en pijpenla-woningen in het gebouw.

Reactie:

Bezwaar van reclamant heeft betrekking op een bouwkundige aanpassing van de Vijverhof die los dient te worden gezien van de planologische procedure in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingplan gaat enkel over het planologisch kader op grond waarop bebouwing mogelijk is en niet op de uiterlijke verschijningsvorm.

Conclusie:

Deze reactie heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk – Vijverhof en is derhalve niet relevant.

3.6.7. *wens van het college*

Reclamant stelt dat met de plannen voor een nieuw bestemmingplan niet tegemoet wordt gekomen aan de wens van het college : “ontwikkeling waarbij de groenstructuur rond de vijver en de relatie tussen de wijk en het water wordt versterkt. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de woonomgeving”. Reclamant citeert hierbij een mededeling van het college van 5 juli 2010.

Reactie:

Naar aanleiding van de vele bezwaren tegen de oorspronkelijke plannen met drie urban villa’s heeft het college ingestemd met een ander stedenbouwkundig concept. Ook in deze stedenkundige opzet is er nog aandacht voor de relatie tussen de wijk en het water. In tegenstelling tot het oorspronkelijke concept is er echter geen sprake meer van een openbaar toegankelijk gebied.

Conclusie:

Door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet is er, in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan met de drie urban villa’s nog steeds sprake van een versterking van de relatie tussen de wijk en het water. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.8. *Alternatief voorstel*

Reclamant bepleit handhaving van het vigerende bestemmingsplan en behoud van het huidige gebouw met eventueel een toevoeging van één bouwlaag. Daarbij bepleit reclamant het noorden lager te houden dan het zuiden en mogelijk een toevoeging van laagbouw ter plaatse van het garagegebied. Verder doet reclamant een aantal suggesties voor het splitsen van de gangen waardoor een andere indeling van de woningen kan ontstaan.

Reactie:

Toevoeging van laagbouw ter plaatse van het garagegebied is niet mogelijk in combinatie met handhaving van het vigerende bestemmingsplan. Suggesties voor bouwkundige aanpassingen van de Vijverhof dienen los dient te worden gezien van de planologische procedure in het kader van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De door reclamant gedane suggesties zijn niet reëel en binnen het vigerende planologisch kader niet realiseerbaar. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.7. Reclamant 7

3.7.1. Grote concentratie van woningen

Reclamant stelt dat het bouwen van 70 woningen op een relatief klein stukje grond zorgt voor een concentratie van mensen en middelen hetgeen al gauw zou kunnen leiden tot geluidsoverlast in het nu nog stille gebied. Daarnaast zal het volgens reclamant ongetwijfeld leiden tot meer verkeersbewegingen en tot parkeerproblemen.

Reclamant stelt dat de basisgedachte achter dit plan niet de in gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid benoemde leefbaarheid en kwaliteit is maar een financiële: zoveel mogelijk woningen bouwen teneinde uit de kosten te kunnen komen. Reclamant vindt dit een legale gedachte ware het niet dat het in dit geval afbreuk doet aan leefbaarheid en kwaliteit. Reclamant stelt dat een reductie van het aantal woningen het plan acceptabeler zou maken, zeker gezien het feit dat nieuwbouw niet echt noodzakelijk is gezien de leegstand in Steenwijk.

Reactie:

Zie o.a. de reacties onder 3.1.4., 3.1.9., 3.2.1., 3.3.1., 3.3.2, 3.4.1., 3.6.4. en 3.6.5.

Met betrekking tot de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid wordt verwezen naar de reactie onder 3.1.1. De plannen voor de laagbouw betreffen woningen voor een specifieke doelgroep met een voor Steenwijk uniek concept van beschut wonen aan het water.

Conclusie:

De plannen passen in de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid en zijn een voor Steenwijk uniek aanbod van woningen voor een specifieke doelgroep. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.7.2. Gewijzigde uitzicht

Reclamant stelt dat de belangrijkste reden voor aankoop van de huidige woning was de prachtige ligging aan het water met gedeeltelijk uitzicht op bosschages en bomen. Bij doorgang van de plannen zal het uitzicht volgens reclamant minder mooi worden hetgeen de waarde van de woning zal verminderen. Reclamant stelt dat de gemeenteraad zijn belangen moet behartigen zoals leefbaarheid, rust en kwaliteit van wonen.

Reactie:

Zie de reactie onder 3.1.2.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.7.3. Het wijzigen van de bestemming

Reclamant vindt het niet alleen onbegrijpelijk maar ook niet acceptabel dat de ouderenzorg bestemming wordt losgelaten. Zeker indien het aantal ouderen in de nabije toekomst alleen maar

gaat stijgen. Daarnaast stelt reclamant, zijn de woningen niet gelijkvloers en zullen daarom voor ouderen niet aantrekkelijk zijn met als gevolg dat ze aan anderen zullen worden verhuurd. Op deze wijze gaan kostbare ouderen plaatsen verloren, aldus reclamant.

Reactie:

Zie de reactie onder 3.1.10.

Door laagbouwoningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de doelgroep 55+ die (nog) in staat is om de bovenverdieping te kunnen bereiken. Indien dit niet meer mogelijk is dan is een eventuele verhuizing naar de hoogbouw te overwegen. Een andere, relatief eenvoudig, toe te passen oplossing is het aanbrengen van een traplift. Gezien de ervaringen van de eigenaar met vergelijkbare woningen elders in het land is de verwachting dat de aantrekkelijkheid van de woningen voor de doelgroep 55+ dermate groot is dat er geen sprake is van verhuur aan anderen.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Zie de conclusie onder 3.1.10.

3.7.4. Het verhogen van de bouwhoogte

Reclamant stelt dat het nieuwe plan het mogelijk maakt dat de bosschages en bomen moeten wijken voor huizen van 9 meter hoog. Op een deel van het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 3 meter van kracht waar nu garages omgeven door bosschages en bomen staan.

Reclamant stelt dat het aanzicht van de vijver drastisch wijzigen en de waarde van de huizen negatief beïnvloeden.

Reclamant is van mening dat het verwijderen van het groen haaks staat op wat er in de wijken is en wordt gerealiseerd / aangelegd met een verwijzing naar de groene long.

Reactie:

Ten aanzien van de stelling dat de wijziging van het aanzicht de waarde van de huizen negatief beïnvloedt worden verwezen naar de reactie onder 3.1.2.

Er is in het onderhavige geval sprake van particulier groen. Enkel indien er voor het verwijderen van het groen een vergunning benodigd is kan er vanuit de gemeente invloed worden uitgeoefend op behoud van het groen. Voor het overige staat het de eigenaar vrij om de inrichting, waaronder de beplating, naar eigen inzicht in te vullen.

Overigens is de eigenaar zich bewust van het feit dat het handhaven van groen een belangrijke kwaliteit is voor het plangebied. In de plannen is er voldoende oog voor het behoud van groen en de toevoeging van nieuw groen. Door het specifiek bestemmen van karakteristiek groen is er, ten opzichte van de huidige planologische regeling, zelfs sprake van een beschermende werking. Zie ook de reactie onder 3.4.2.

Conclusie:

In de plannen is voldoende aandacht besteed aan de handhaving van groen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.8. Reclamant 8

3.8.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Reclamant refereert aan de door de gemeente Steenwijkerland benoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden: het versterken van de relatie tussen de wijk Oostermeenthe en de vijver, het aanbrengen van een routing in het gebied en het behoud van het groene karakter en het voorkomen van verstening. Reclamant stelt dat volledig voorbij wordt gegaan aan de visuele aspecten en effecten van de plannen gezien vanuit de oost/noordzijde vanuit de wijk Nieuwe Gagels, waar deze aan de vijver grenst.

Reclamant stelt dat de bouw van 70 woningen op deze kleine locatie, met inbegrip van bouw op en over de huidige groene oeverwand het aangezicht van de oever van de vijverpartij, gezien van uit de oostelijke/noordelijke zijde (Nieuwe Gagels) aanzienlijk zal schaden en de thans doorlopende groenstrook doorbreken.

Reactie:

Zie de reacties onder 3.1.1. 3.1.3. , 3.1.11. , 3.2.1. en 3.3.1.

Conclusie:

Door de gewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten is er geen sprake meer van een routing door het gebied. Omdat het karakteristieke groen wordt gehandhaafd en er sprake is van steigers die op een natuurlijke wijze worden vormgegeven is er in de plannen veel aandacht geschonken aan de wijze waarop de ontwikkeling zich projecteert richting Nieuwe Gagels. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.8.2. Gevolgen van hoge bebouwingsdichtheid

Reclamant stelt dat als gevolg van de hoge bebouwingsdichtheid sprake zal zijn van ontgroening, verstening en verrommeling van de locatie. Nagenoeg alle groene elementen zullen verdwijnen.

Reactie:

Zie de reacties onder 3.3.1. en 3.6.4. In de planvorming is veel aandacht geschonken aan het behoud van karakteristieke groenelementen en de toevoeging van nieuw groen.

Conclusie:

In de planvorming is voldoende aandacht geschonken aan de wijze van inrichting en behoud van karakteristiek groen. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.8.3. Behoud groene karakter en voorkomen van verstening

Reclamant stelt dat de aanpak haaks staat op de uitgangspunten behoud van het groene karakter en voorkoming van verstening, zowel wat betreft de bouwplannen van 70 woningen op deze locatie als voor wat betreft het zicht vanuit de oostelijke / noordelijke oever.

Reclamant stelt dat door de bouwkundige ingrepen de gemeentelijke wens de relatie tussen wijk en vijver te versterken onderuit wordt gehaald en het huidige karakter van de omgeving van de vijverpartij wordt aangetast.

Reactie:

Zie o.a. de reacties onder 3.7.4. en 3.8.2.

Ten aanzien van de versterking van de relatie tussen de wijk vijver wordt o.a. verwezen naar de reacties onder 3.1.1., 3.1.3., 3.1.6. en 3.8.1.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.8.4. Verhoging van de bestaande bebouwing

Reclamant stelt dat het ophogen van het na de sloop resterende gebouw van de Vijverhof tot 20 meter hoogte de aanblik er eveneens niet aangenamer op zal maken en een inbreuk maakt op deze kleinschalige woonomgeving met belendende waterpartij. Reclamant stelt dat de huidige aanblik van gebouw de Vijverhof met een zeer beperkt gedeelte van 20 meter hoog niet is te vergelijken met de plannen die voorzien in een woonblok van 20 meter hoog

Reactie:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een verhoging van de huidige bebouwing tot een hoogte van 20 meter mogelijk. Deze hoogte geldt daarbij niet alleen voor de huidige hoogbouw maar ook voor het thans lagere deel van 4 verdiepingen en het enkellaagse deel met de recreatiezaal. Er dient in deze een onderscheid te worden gemaakt tussen de feitelijke situatie en de planologische mogelijkheden. In de toekomstige situatie wordt het bouwvlak waarvoor een theoretische bouwhoogte van 20 meter geldt aanzienlijk verkleind.

Overigens wijkt ook in de toekomst de feitelijke situatie af van de planologische: aan de zijde van de vijver is de hoogte van het gebouw, na renovatie, 17,45 meter en aan de zijde van de Oostercluft 18,60 meter (bovenkant van de vliesgevel). Enkel ter plaatse van de twee liftschachten is er sprake van een afwijkende hoogte, in casu 20,61 meter. Dit betreft echter ondergeschikte delen van het gebouw.

Door handhaving van de bouwhoogte van 20 meter worden “oude” rechten gehandhaafd. Van dit recht kan echter enkel gebruik worden gemaakt indien in de toekomst wordt besloten de Vijverhof volledig te slopen aangezien de huidige constructie onvoldoende is om de volledige bouwhoogte van 20 meter te benutten.

Conclusie:

Op grond van de vigerende bebouwingsmogelijkheden is er geen sprake van een kleinschalige woonomgeving. Door de sloop van een deel van de huidige bebouwing en een planologische verkleining van het bouwvlak met een bouwhoogte van 20 meter ontstaat een locatie met een kleinschaliger karakter. Overigens is de feitelijke bouwhoogte na renovatie aanzienlijk lager dan de planologische hoogte. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.9. Reclamant 9

De zienswijze van reclamant is gezamenlijk met reclamant 8 ingediend. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar 3.8.

3.10. Reclamant 10

De zienswijze van reclamant is gezamenlijk met reclamant 8 ingediend. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar 3.8.

3.11. Reclamant 11

3.11.1. Voorstel tot renovatie

Reclamant vraagt zich af waarom dit plan is opgesteld. Indien het gebouw van de Vijverhof niet meer aan de eisen van de tijd voldoet, waarom dan niet gewoon renoveren. Reclamant vraagt zich af of de enige reden om zoveel woningen bij te bouwen niet is om meer financiële mogelijkheden te scheppen ten gunste van de projectontwikkelaar.

Reactie:

Zie reacties onder 3.1.1., 3.4.9. en 3.7.1.

Conclusie:

Renovatie van een bestaand deel van de Vijverhof alsmede de toevoeging van laagbouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de locatie en omgeving en past binnen de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.11.2. Bebouwingsdichtheid

Reclamant stelt dat de beschikbare ruimte te klein is voor de toevoeging van zoveel woningen. Dit gaat volgens reclamant ten koste van het groen en het leefmilieu van mens en dier.

Reactie:

Zie reacties onder o.a. 3.2.1., 3.3.2., 3.4.1., 3.6.1, 3.6.2., 3.6.3., 3.7.1.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.11.3. Parkeerproblematiek

Reclamant stelt dat de parkeerproblemen die in de Oostercluft al zeer ernstige vormen aannemen alleen maar groter zullen worden en dat hiervoor geen adequate oplossingen zijn voorgesteld.

Reactie:

Zie reacties onder 3.1.4. en 3.6.4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.11.4. Beleidsvoornemen gemeente

Reclamant stelt dat de gemeente Steenwijkerland kennelijk weinig waarde hecht aan de afspraak met de provincie Overijssel dat het bij woningbouw in Steenwijkerland meer zal gaan om kwaliteit

dan kwantiteit. Reclamant stelt dat bij uitvoering van het onderhavige plan veel kwaliteit wordt ingeleverd.

Reactie:

De plannen passen binnen de gemeentelijke Visie op wonen. De gemeente Steenwijkerland hecht waarde aan kwaliteit van de locatie. Een herontwikkeling van een deel van de Vijverhof en de toevoeging van woningen voor een specifieke doelgroep op basis van een voor Steenwijk uniek concept draagt bij aan de kwaliteit van het woningaanbod en de aantrekkelijkheid van de wijk Oostermeenthe. Zie ook de reactie onder 3.1.1.

Conclusie:

De gemeente hecht waarde aan de kwaliteit van de woonomgeving. De plannen passen daarbij in de gemeentelijke Visie op wonen en leefbaarheid. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.11.5. Bezwaar tegen woningen

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van telkens 4 woningen in de bouwblokken aan de zijde van de over, tegenover zijn woning. Reclamant is van mening dat het groen daar beschikbaar moet blijven voor vogels, vleermuizen, vlinders, zicht en beleving voor omwonenden.

Reactie:

Zie de reacties onder 3.1.5. en 3.6.3. en 3.6.5.

Conclusie:

Teneinde de kwaliteit van de locatie optimaal te kunnen benutten is vermindering van het aantal woningen niet aan de orde. De reactie geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan