



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

Gemeente Steenwijkerland

Bestemmingsplan Steenwijk - De Meentehof

Opdrachtgever: Omnia Wonen B.V.

Postbus 418
3840 AK Harderwijk

Versienummer: 3 - vastgesteld

Datum: 29 mei 2012

Auteur: s

Controle: r

Paraaf:

bk ruimte&milieu
Zadelmakerstraat 150
Postbus 2111
1990 AC Velsbroek
T
F

Spuikade 3
Postbus 59136
3008 PC Rotterdam
T 088 321 25 10
F

www.bkruimteenmilieu.nl
Robobanknr. 1153.85.584
K.v.K. nr. 34237628

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 2111, 1990 AC Velserbroek

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 toelichting	pagina
1 Inleiding	5
2 Het plangebied	6
3 Het plan	7
3.1 Planvorm.....	7
3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
3.3 Planontwikkeling	8
3.4 Verkeer en parkeren	9
3.5 Vigerend bestemmingsplan	10
4 Beleid	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Nota Ruimte	12
4.1.2 Nota Mobiliteit (2006)	12
4.1.3 Waterbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Provinciale omgevingsvisie	13
4.2.2 Omgevingsverordening	14
4.2.3 Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Woonvisie 2007-2010	15
4.3.2 Steenwijk Visie 2030 (januari 2009 BVR Adviseurs)	15
4.3.3 Uitvoeringsprogramma woonservice Steenwijkerland 2011-2015	18
4.4 Conclusie	19
5 Uitvoerbaarheid: Milieuaspecten	20
5.1 Bedrijfs- en milieuzonering	20
5.2 Geluid	20
5.3 Externe veiligheid	22
5.4 Bodem	24
5.5 Lucht	24
5.6 Flora en fauna	25
5.7 Water	26
5.8 Cultuurhistorie en archeologie	28
6 Economische uitvoerbaarheid.....	30
7 Toelichting op de regels	31
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
8.1 Inspraak en vooroverleg	33
8.2 Inspraakresultaten	33
8.3 Artikel 3.1.1 Bro overleg.....	33
8.4 Zienswijzen	35
8.5 Ambtshalve wijziging	35

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Akoestisch onderzoek
 - 1.2 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.3 Oriënterend ecologisch onderzoek
 - 1.4 Archeologisch onderzoek
- 2 Inspraak en vooroverleg
 - 2.1 Bro 3.1.1 reacties
 - 2.2 Notitie Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – De Meentehof
- 3 Reactienota zienswijze

1 Inleiding

Aanleiding

Wonen en Stichting de Meentehof hebben in 2007 overeenstemming bereikt over de overname en herontwikkeling van serviceflat de Meentehof in Steenwijk. De woningen in de Meentehof voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De herontwikkeling behelst de sloop en nieuwbouw waarbij woningen ten behoeve van senioren en zorggerelateerde functies in het plangebied terug worden gebracht.

Toekomstplannen

De serviceflat bestaat uit 48 appartementen, 18 grondgebonden aanleunwoningen en 10 garageboxen. De panden staan in de wijk Oosterveenthe en zijn gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Wonen heeft in goed overleg met belanghebbenden een plan ontwikkeld voor moderne nieuwe woningen voor senioren. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat bewoners gebruik moeten kunnen maken van zorgfaciliteiten en andere vormen van dienstverlening. Naast nieuw te verrijzen appartementen, blijven er minimaal 66 betaalbare huurwoningen voor ouderen beschikbaar.

Het plan is ontwikkeld om de huidige bebouwing te slopen en een nieuw complex neer te zetten. Dit complex bestaat uit woningen en een flexibele zorg- en serviceverlening. De 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 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 ten aanzien van de herontwikkeling 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 plangebied is circa 7.420 m² groot en ligt aan een waterpartij aan de Middenweg en Westercluff in de noordelijke helft van het stedelijke gebied van Steenwijk. De kadastrale gegevens zijn Steenwijk, sectie B nummer 875, 876 en 3217 (gedeeltelijk). In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

figuur 1: luchtfoto plangebied, 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 gedetailleerd karakter, waarbij duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemmingen. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale verhouding tussen rechtsbescherming voor de omgeving en flexibiliteit in het plan.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de wijk Oostermeenthe bevinden zich aan de west- en oostkant twee wooncomplexen: "De Meentehof" bij de entree van de wijk (westkant) en "De Vijverhof" bij de karpervijver aan de oostkant.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden om een zo kwalitatief hoog mogelijk plan te kunnen realiseren. Uitgangspunt is dat de verkavelingopzet van de ontwikkeling is gebaseerd op de orthogonale (recht-hoekige) structuur van de wijk. Het plan zal zich hieraan moeten conformeren. Een van de kenmerken van de wijk is het groene karakter. Bij de planvorming zal dit groene karakter qua sfeer in stand worden gehouden. De hoofdvorm van de bebouwing dient eenduidig en helder te zijn, waarbij het hoogteaccent (7 bouwlagen) op de plek van de bestaande flat moet liggen, gelet op de zichtlijn van uit de wijk (de Middenweg).

Het gebouw dat evenwijdig aan de Eesveenseweg komt te liggen (4 bouwlagen), is langwerpig en smal met een horizontale geleiding. De rooilijn van dit gebouw zal op dezelfde plek liggen als in het huidige bouwblok.

De verbinding tussen de twee gebouwen via een centrale voorziening dient transparant vormgegeven te worden in één bouwlaag.

Het bestaande groen moet worden ingepast in de ontwikkeling omdat deze direct kwaliteit geeft aan de woonomgeving. Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het exact te bepalen programma, waarbij een parkeernorm wordt aangegeven.

Hieronder zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden gevisualiseerd.

figuur 2: stedenbouwkundige randvoorwaarden Meentehof



3.3 Planontwikkeling

Met de herontwikkeling worden er in totaal 108 woningen gerealiseerd en een dienstencentrum van maximaal 500 m². De woningen zijn onder te verdelen in 'zorgwoningen', goedkope woningen en woningen in het duurdere segment. Mogelijk worden op één van de verdiepingen van de laagbouw verpleegunits gerealiseerd.

figuur 3: situatieschets herontwikkelingsplan (Bron: Grunstra Architecten)



3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande Westercluft die aansluit op de Middenweg. Deze Middenweg sluit aan op de Eesveenseweg die de wijk ontsluit op onder andere de Rijksweg A32. De Westercluft is een erftoegangsweg waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De herontwikkeling zal een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen door het toevoegen van 42 woningen (108 ten opzichte van 66 in de huidige situatie). Het aandeel zorgwoningen blijft ongeveer gelijk. De 42 woningen zullen appartementen met garage zijn. Met behulp van de C.R.O.W. rekentool is de verkeersgeneratie berekend van deze 42 woningen, waarbij als uitgangspunt is genomen een groen-stedelijke ligging met een snelwegaansluiting < 2 km.

figuur 4: uitsnede Rekentool C.R.O.W. (bron: www.crow.nl, geraadpleegd op 11 oktober 2011)

woning, koop etage, met garage	42
Uitkomsten berekeningen (l) ?	
mvt/etmaal (gemiddelde weekdag)	271
mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)	286

Er is dus sprake van een toename van circa 286 vervoersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze verkeersbewegingen zullen voornamelijk plaatsvinden op de Middenweg en naar de Eesveenseweg. Gezien de huidige structuur en capaciteit van deze weg, 5.625 per etmaal op de Middenweg in 2009 en 5.292 per etmaal op de Eesveenseweg in 2009, zal deze toename niet leiden tot een ontwrichting van de huidige wegenstructuur.

Parkeren

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen garanderen, is het programma getoetst aan de parkeernormen die Gemeente Steenwijkerland hanteert. In onderstaande tabel wordt het type woning getoetst aan de daarvoor geldende parkeernormen. Bovendien is ook voor het dienstencentrum gerekend met de betreffende parkeernorm. Uit de tabel blijkt dat er in de nieuwe situatie 117 parkeerplaatsen benodigd zijn. Indien verpleegunits worden gerealiseerd ontstaat een extra behoefte aan 4 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt in het plan gerealiseerd door voldoende parkeerplaatsen op het maaiveld te maken en een parkeergarage te bouwen ten behoeve van de bewoners van één van de woongebouwen (blok B). Op maaiveld worden 99 parkeerplaatsen aangelegd en de parkeergarage heeft een capaciteit van 26 parkeerplaatsen. Hiermee komt het totaal aantal uit op 125 parkeerplaatsen en kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

tabel 1: verdeling woningen, diensten en te realiseren parkeerplaatsen

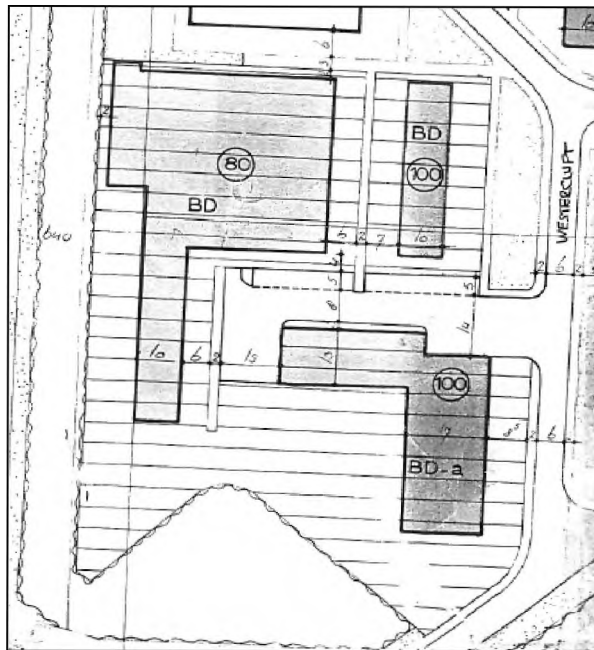
Aantal woningen	Parkeernorm	Te realiseren parkeerplaatsen
66 serviceflat/aanleunwoningen	0,45 per woning	30
16 woningen goedkoop	1,55 per woning	25
26 woningen duurder	1,8 per woning	47
Diensten	3 per 100 m ² BVO	15
Totaal		117

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de gronden waarvoor het bestemmingsplan "Oostermeenthe 1973" dat op 25 juni 1974 is goedgekeurd door Provincie Overijssel, wat vigerend is. Het bestaande gebouw van de Meentehof ligt binnen de bestemmingen BD_a bijzondere doeleinden met uitsluitend bebouwing als verzorgingstehuis voor bejaarden. De grondgebonden woningen en de garages liggen binnen de bestemming BD bijzondere doeleinden. De bebouwingsvlakken mogen of voor 100%, of voor 80% bebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 20 meter.

Bij de herontwikkeling worden de bestaande bestemmingsgrenzen overschreden waardoor er strijdigheid ontstaat met het vigerende bestemmingsplan.

figuur 5: verbeelding vigerend bestemmingsplan "Oostermeenthe 1973"



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 de 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 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 verkeerstromen en infrastructurele voorzieningen vanaf een regionaal schaalniveau tot gevolg. Binnen het plangebied wordt voldoende parkeercapaciteit (conform het gemeentelijk parkeerbeleid) voor de bewoners van 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 ervoor 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. Deze is te vinden in paragraaf 5.7.

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 zwaarder 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 de 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 de 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 Westercluft 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 aan de Westercluft en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel op de fysieke leefomgeving in de 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 is dan ook niet strijdig met de omgevingsverordening.

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 wordt uiterlijk 01-01-2011 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

De 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 op het behoud c.q. de 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 ernaar 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. De gemeente denkt in ieder geval aan een woonaanbod met de volgende kenmerken:

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

De gemeente zet samen met de corporaties in op het bouwen van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit. Onder andere door te investeren in de bestaande voorraad en het toevoegen van kwaliteit (levensloopgeschikt) in de nieuwbouw. Daarmee wordt de doorstroming bevordert.

De gemeente wil ouderen en andere mensen met een zorgvraag de kans bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit vereist een woningvoorraad waarin zorg geleverd kan worden en een zorgvuldig afgestemd zorg- en dienstenaanbod. De opgave is dan ook het waar mogelijk aanpassen van de bestaande woningvoorraad tot levensloopgeschikte woningen en de nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Uitgangspunt is dat om in de behoefte aan levensloopgeschikte woningen te voorzien dit moet plaatsvinden door middel van renovatie en sloop/nieuwbouw.

4.3.2 Steenwijk Visie 2030 (januari 2009 BVR Adviseurs)

In december 2009 is de toekomstvisie voor Gemeente Steenwijkerland vastgesteld. In de stadsvisie is dit uitgewerkt voor de stad Steenwijk. In deze stadsvisie komen drie pijlers naar voren:

1. Het woonprofiel.
2. Het economisch profiel.
3. Het sociaal-maatschappelijk profiel.

Ad 1. Steenwijk kiest voor een gericht en kwalitatieve groei. Hierbij wordt ook gekeken naar doorstroming en levensloopgeschikte woningen aangezien de vergrijzing een bepalende rol zal spelen. Er is behoefte aan specifieke (levensloopgeschikte) woonvormen en woonzorg concepten voor de 65+-ers.

Ad 2. in het economisch profiel wordt de aandacht gelegd op de uitbouw van de zorg- en dienstensector, versterken van de vrijetijdseconomie en het continueren van de traditionele bedrijvigheid.

Ad 3. Steenwijk wil een voorzieningenniveau dat perfect aansluit bij de behoeften van de toekomstige bewoners. Elke wijk zal voldoende zorgvoorzieningen moeten herbergen, afhankelijk van de behoefte in die wijk. De komende jaren moet vooral veel aandacht uitgaan naar zorgvoorzieningen voor de vergrijzende bevolking.

Intensiveringsas

In diverse wijken vindt herstructurering plaats en daarnaast is er ruimte voor incidentele inbreiding en ontwikkeling. Het gebied aangeduid als 'Stationskwartier' wordt de noordelijke entree van de stad en gaat onderdeel uitmaken van het centrum. Op deze locatie kunnen aantrekkelijke woonmilieus voor de draagkrachtige ouderen worden gecreëerd. Ook de herontwikkeling van de seniorenflat bij de rotonde van de Middenweg en Eesveenseweg past in deze ontwikkeling.

figuur 6: uitsnede Steenwijk Visie 2030



Ruimte om te wonen

De bestaande, 'harde' plannen hebben een plancapaciteit van circa 1.250 woningen. De aanvullende nieuwe locaties zoals in deze stadsvisie geïntroduceerd hebben in totaal een capaciteit van circa 1.150 tot 1.300 woningen. In totaal ontstaat er een laadvermogen van circa 2.400 tot 2.550 woningen voor de komende jaren. De exacte behoefte voor de komende jaren is nog niet in beeld. Dit laadvermogen moet echter afdoende zijn voor de behoefte voor tenminste de komende tien jaar.

Waarschijnlijk biedt het ook noodzakelijke ruimte voor (het grootste deel) van de behoefte in de periode van 2020 tot 2030. Dit is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in die periode. In het kader van de structuurvisie wordt deze behoefte geconcretiseerd.

De harde plancapaciteit bestaat uit de plannen Eeserwold, het Kornput Kwartier, Tuk Bergstein en Woldpoort. Het betreft hier vooral woningbouw in een suburbane sfeer. Er wordt ook reeds geïntensiveerd: locatie Woldpoort betreft een inbreidingslocatie.

De 'nieuwe' locaties hebben een ander profiel, ze liggen allemaal in bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de Schans. Gezien de kwalitatieve behoefte (zie hoofdstuk 2) en het profiel van de bestaande plannen, worden hier complementaire milieus ontwikkeld. Er wordt hoofdzakelijk gebouwd in een stedelijke setting: compact, gedifferentieerd, kwalitatief en vaak grondgebonden.

Bij de realisatie is de ontwikkeling van de bestaande plannen prioritair. Er valt echter niet uit te sluiten dat een opkomende kwalitatieve behoefte of het vrijkomen van nieuwe locaties ertoe leiden dat hier incidenteel van moet worden afgeweken. De structuurvisie zal aangeven wanneer welke locaties in ontwikkeling moeten komen. Uitgangspunt hierbij is: op het juiste moment aanbieden van het juiste woonmilieu. Het resultaat is dat er een compleet aanbod van woonmilieus ontstaat die kwalitatief en kwantitatief inspeelt op de lokale en bovenlokale behoefte. In het kader van de structuurvisie wordt het bovenstaande uitgewerkt tot een concreet woningbouwprogramma voor de komende jaren. In dit woningbouwprogramma komt wellicht een gedeeltelijke programmatische herijking van een of meer van de woningbouwlocaties aan de orde.

figuur 7: intensivering



Zorg: decentraal in de wijken

De decentralisatie van de zorg is een bepalende factor in het voorzieningenniveau van de wijken. Op termijn zullen het verpleeghuis Zonnekamp, het Verzorgingshuis Nijnestede en de serviceflats in Oostermeenthe 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:

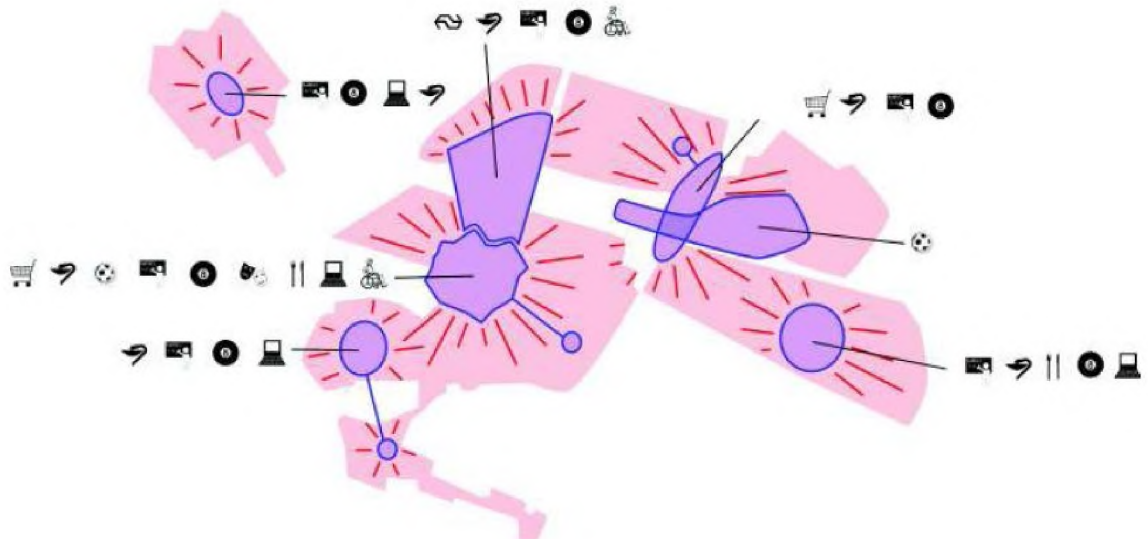
- de mogelijkheid om langer thuis te wonen, met zorg aan huis (in combinatie met domotica-toepassingen zoals elektronische oproepsystemen, stoeltjeslift, aangepast meubilair en elektrische deuren);
- intensieve 24-uurszorg voor hulpbehoevenden decentraal in de wijken in kleinere eenheden van circa 40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

figuur 8: zorgvoorzieningen binnen Steenwijk



4.3.3 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 Noord "Boven het spoor". De ontwikkeling van de nieuwe Meenthehof valt binnen dit woonservicegebied.

Er wordt een ontwikkeltraject opgestart onder regie van Gemeente Steenwijkerland. Hiervoor wordt een stuurgroep geformeerd vanuit de deelnemende strategische partners. De stuurgroep zal in het tweede en derde kwartaal van 2011 een inventarisatie van wensen en mogelijkheden uitvoeren, op basis waarvan een zo concreet mogelijk Programma van Eisen wordt opgesteld. Onderdeel van de inventarisatie is een kwalitatieve en kwantitatieve analyse gemaakt van de verwachte woonservicebehoefte. Hierbij worden inwoners nauw betrokken.

4.4 Conclusie

Het voornemen om het bestaande complex te slopen en te herstructureren tot een woongebied 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 milieueffecten¹.

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 gevoelligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur- en/of visuele hinder. Het gaat hierbij echter niet om een 'harde' afstandseis. Indien goed gemotiveerd, kan van de door de VNG genoemde afstanden worden afgeweken.

Relatie met het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die enige hinder veroorzaken en 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, kliniek, consultatie en detailhandel ten behoeve van zorg. 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

In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringplichtige bronnen ter plaatse van het project, inzichtelijk te worden gemaakt. BK Geluid & Trillingen heeft in januari 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage terug te vinden. In deze paragraaf worden de conclusies behandeld.

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. Het akoestisch onderzoek heeft daarom alleen betrekking op wegverkeer.

¹ Deze lijst is te vinden in het boek "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009", 2009, Sdu Uitgevers BV, Den Haag.

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 1.1.

In tabel 2 zijn de hoogst berekende geluidniveaus opgenomen zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Van de berekende waarden in de tabel ten gevolge van de beschouwde wegen dient derhalve nog 2 dB voor de A32 en 5 dB voor de Eesveenseweg afgetrokken te worden alvorens deze getoetst kunnen worden aan de Wet geluidhinder.

tabel 2 : hoogste geluidbelastingen op het bouwplan, inclusief aftrek art. 110g Wgh

Weg	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	L _{den}	Incl aftrek art. 110 g Wgh
A32	7,50	50	47	41	50	48
Eesveenseweg	12,5	57	55	48	58	53
Middenweg	4,50	56	54	45	56	
Westercluft	4,50	50	48	40	51	

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de A32 bedraagt ten hoogste 48 dB L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Eesveenseweg bedraagt ten hoogste 53 L_{den} (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB L_{den} wordt voldaan.

De Middenweg en de Westercluft 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 56 dB L_{den} (exclusief aftrek).

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Westercluft te Steenwijk bedraagt ten hoogste 51 dB L_{den} (exclusief aftrek).

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 58 dB L_{den} (exclusief aftrek).

In situaties waar nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen een geluidbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidbelasting gereduceerd kan worden door maatregelen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen. Voor het verminderen van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan het verbeteren van het wegdektype (geluidreducerend asfalt) en/of het toepassen van geluidsschermen.

Het verbeteren van het wegdektype en het plaatsen van schermen brengt hoge kosten met zich mee. Daarnaast is het plaatsen van schermen in binnenstedelijk gebied niet wenselijk en heeft de initiatiefnemer geen zeggenschap over de wegen.

Vaststellen hogere grenswaarden

Voor de realisatie van het project is een procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarde in het kader van de Weg geluidhinder gevoerd. De ontwerpbeschikking heeft van 15 februari 2012 tot en met 27 maart 2012 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Op 10 april 2012 heeft het College van B&W de definitieve beschikking vastgesteld waarna deze is gepubliceerd.

Conclusie

De berekende geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar blijft wel binnen de maximale hogere grenswaarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied.

De geluidbelasting is ook in het kader van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar. Ten gevolge van de 30 km/urwegen wordt aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB L_{den} nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied, voldaan. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het voorgenomen woningbouwplan op de locatie mogelijk is. Daarnaast zal bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen aangetoond moeten worden (door onder andere materiaalgebruik) dat de binnenwaarde in het kader van het Bouwbesluit gegarandeerd wordt om een goed en aanvaardbaar woonklimaat te realiseren.

5.3 Externe veiligheid

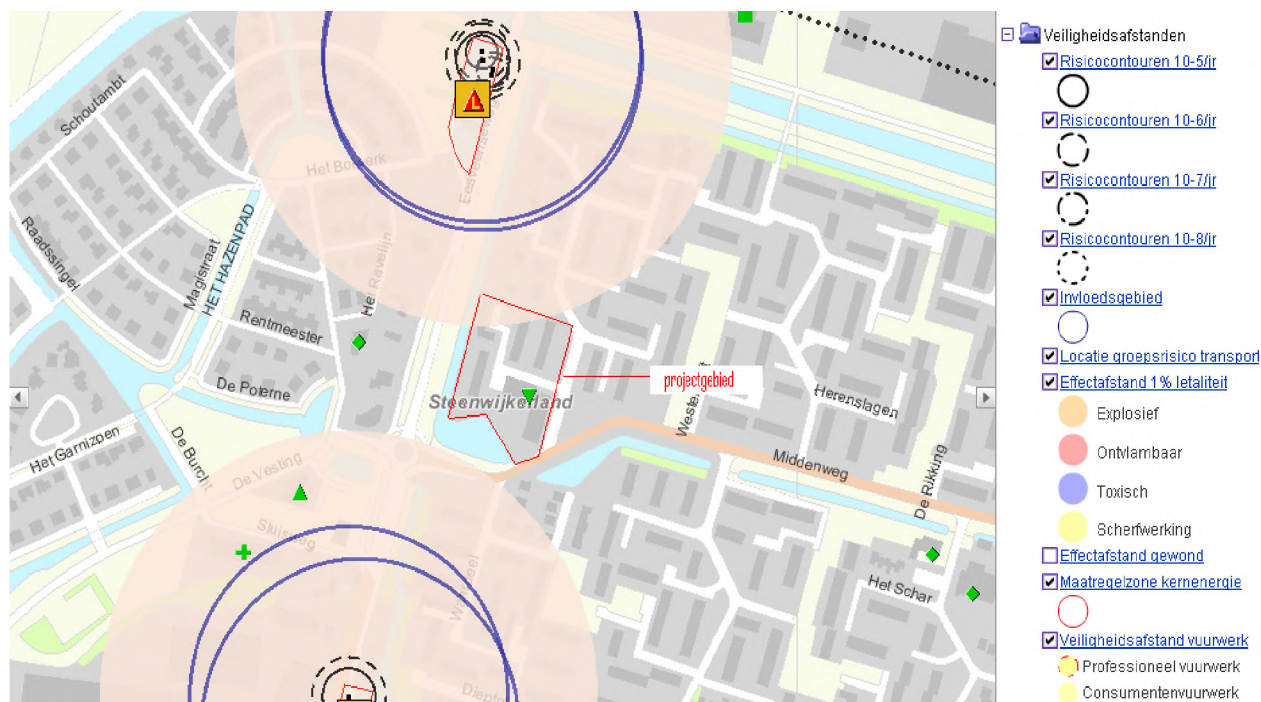
In het kader van externe veiligheid dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen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

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 9 is een uitsnede van de professionele risicokaart weergegeven.

Inrichtingen

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van het tankstation Texaco (Selfservice station ) aan de Eesveenseweg. Het tankstation heeft een lpg-vulpunt waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe planvorming. Het plaatsgebonden risico (PR) ligt op 35 meter van het vulpunt. Het invloedsgebied (het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico) is aangegeven met de blauwe cirkel en ligt op 150 meter vanaf het vulpunt. De 1%-letaliteitsafstand ligt op 235 meter (roze zone). De voorgenomen ontwikkeling ligt voor een klein deel binnen de 235 meter. Deze afstand kan echter buiten beschouwing gelaten worden bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen.

figuur 9: professionele risicokaart (uitsnede van 9 mei 2011)



Vervoer gevaarlijke stoffen

Wegen

Binnen 200 meter van het plangebied zijn geen Rijkswegen gelegen. Het plangebied ligt op ruim 475 meter van de wegas van Rijksweg A32. Ook zijn er binnen 200 meter van het plangebied geen provinciale wegen gelegen waarbij transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel vindt er transport gevaarlijke stoffen (lpg) plaats over de Eesveenseweg. Het invloedsgebied van dit transport ligt op 85 meter van de wegas. Het gebouw dat aan de wegkant staat, ligt op ongeveer 50 meter vanaf de weg. De nieuwbouw vindt echter plaats op de footprint van de huidige bebouwing en er is hier dus sprake van vervangende nieuwbouw. In het plangebied worden in totaal 42 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Deze woningen worden verder van de wegas gebouwd. Gezien het huidige aantal woningen langs de Eesveenseweg is het toevoegen van 42 woningen in het plangebied acceptabel. Het transport gevaarlijke stoffen zorgt derhalve niet voor een belemmering.

Spoorwegen

Binnen een straal van 200 meter van het plangebied liggen geen spoorwegtracés. Het spoor ligt op een afstand van bijna 500 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 plangebied 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 Westercluft 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 Westercluft.

5.4 Bodem

BK Ingenieurs bv – BK Bodem heeft op 13 juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Meenthehof aan Westercluft 1-27 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 niet juist gebleken aangezien lichte verontreinigingen zijn aangetoond met PAK in de bovengrond (0,0- 0,5 m -mv). Omdat alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetoond is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek 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 het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Er zijn twee manieren om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft. Een van deze manieren is:

Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig. Voor woningbouw wordt het volgende in de Regeling NIBM beschreven:

- 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.

De herontwikkeling aan de Westercluft betreft de nieuwbouw van in totaal 108 woningen, variërend van 80 tot 100 m² per woning. In de huidige situatie zijn er 66 woningen aanwezig. Het project valt daardoor 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 het uitgangspunt is dat er 286 extra voertuigbewegingen per etmaal aan het gebied worden toegevoegd (zie paragraaf 3.4).

figuur 10: Infomil NIBM-tool berekening van 11 oktober 2011

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)		286
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
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

BK Ruimte & Milieu heeft in juli – november 2010 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de herontwikkeling van het bestaande appartementencomplex 'Meentehof' en de grondgebonden woningen. Het onderzoek betreft een toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving. De natuurbeschermingswetgeving bevat naast de Flora- en faunawet ook de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet ruimtelijke ordening. Het volledige onderzoek is terug te vinden in de bijlage. In deze paragraaf worden de conclusies uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument en Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn vanwege de relatief grote afstanden niet te verwachten.

Soortbescherming

De ter plaatse van het plangebied aangetroffen flora en overige fauna betreffen zeer algemene soorten. Vleermuisverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en andere negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Voor geen van de soortengroepen is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De werkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Voor de niet beschermde soorten blijft de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de ontwikkeling, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijk verstoring of aantasting van deze soorten. Aan deze zorgplicht wordt voldaan indien gewerkt wordt volgens het advies genoemd in paragraaf 7.3 van het rapport.

Compenserende en mitigerende maatregelen

Alle in Nederland voorkomende wilde vogelsoorten met uitzondering van de exoten (en hun broedgebied) worden in het kader van de Flora- en faunawet als extra te beschermen soorten beschouwd. Voor mogelijke schade toegebracht aan broedvogels kan geen ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet (behalve bij een aantal uitzonderingen zoals een groot algemeen belang).

Werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord of aangetast, mogen niet worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland die verstrend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig².

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.

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.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Zij wil 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.

² Indien vlak voor de start van de werkzaamheden broedvogels worden geïnventariseerd en daar rekening mee wordt gehouden, zijn sommige werkzaamheden toelaatbaar. Een andere mogelijkheid is het voorkomen van broedgevallen.

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.

Préadvies Waterschap

Er is overleg gepleegd met [redacted] en Wieden. Op 9 maart 2011 heeft het waterschap per e-mail haar préadvies uitgebracht. Dit advies is integraal in de bijlage opgenomen.

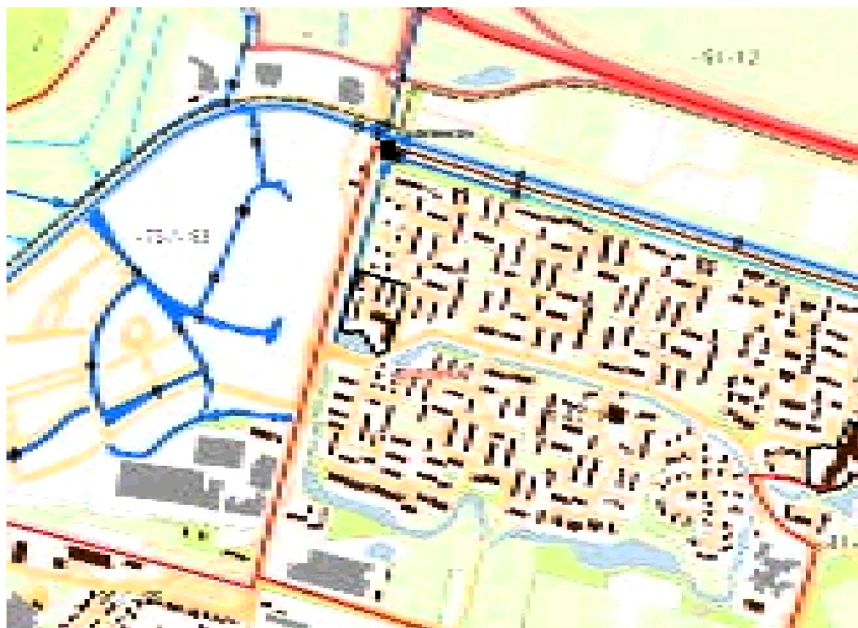
Bestaande waterhuishouding

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.

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 plan ligt in het stroomgebied van De Wapserveensche Aa. Rond het plangebied liggen watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP - 1,3 m. De hoogte van het maaiveld varieert tussen circa 0,2 en 0,6 m + NAP.

figuur 11: kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied



Waterkwantiteit

Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal vierkante meters verharding in de nieuwe situatie afnemen met ongeveer 270 m². Daarnaast worden er geen bestaande watergangen gedempt. In beginsel zal er dan ook geen extra water gecompenseerd hoeven worden. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Er is dan ook gekeken naar de hoeveel regenwater dat binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis van 1/10 jaar (extreem grote regenbui).

Conform de leidraad riolering heeft een regenbui die eenmaal per tien jaar voorkomt, op zijn hoogtepunt een intensiteit van 210 liter per seconde per hectare. In totaal is het volume van de bui 35,7 mm. Ten behoeve van de berekening is uitgegaan van een verhard oppervlakte (verharding en bebouwd) van 5.500 m² in de nieuwe situatie en 5.770 m² in de huidige situatie.

Frequentie bui	Oppervlakte m ²	Neerslag (mm in 15 min)	Neerslagvolume (m ³) (in 15 min)
eenmaal per tien jaar	5.500 (plan)	35,7	196
	5.770 (bestaand)	35,7	205

De afname van de verharding leidt ertoe dat na realisatie van het plankwantitatief minder water vrijkomt.

Waterkwaliteit

In de huidige situatie vindt gescheiden afvoer van hemelwater plaats. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) wordt rechtstreeks geloosd. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, watert via een bodempassage af. Indien tijdens de aanleg grondwater wordt onttrekken, wordt in overleg met het waterschap vastgesteld of een melding dan wel vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft 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.

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 Meentehof aan de Westercluft te Steenwijk. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Het veldwerk is uitgevoerd op 25 juni 2010. Het rapport is na goedkeuring van het bevoegd gezag op 29 september 2010 definitief gemaakt. Het onderzoek heeft de volgende conclusies opgeleverd.

Aan het plangebied was een middelhoge verwachting toegekend voor off-site sporen en resten uit het neolithicum. De pleistocene ondergrond ligt binnen het plangebied op een diepte van minimaal 210 cm beneden maaiveld.

Alleen in boring 5 is op deze diepte een slecht gesorteerde zandlaag aangetroffen, die geïnterpreteerd kan worden als fluvioperiglaciale afzettingen. In deze afzettingen is geen podzolprofiel aangetroffen. De pleistocene ondergrond is bedekt met een beekafzetting (Laagpakket van Singraven van de Formatie van Boxtel) en veen (Laagpakket van Griendtsveen van de Formatie van Nieuwkoop). Uit de boorprofielen blijkt dat het plangebied in een dal ligt waarlangs het Drents Plateau afwaterde. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van deze resultaten kan de middelhoge verwachting voor resten uit het neolithicum naar laag worden bijgesteld.

De lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum als voor archeologische resten uit de periode bronstijd tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldwerk worden gehandhaafd.

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.

Op 6 september 2007 is er een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen [REDACTED] Wonen en Stichting Meentehof, waarin [REDACTED] Wonen zich onder voorwaarden bindt aan de herontwikkeling van de locatie of het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande vastgoed. [REDACTED] Wonen heeft hier in haar begroting voor de komende jaren rekening mee gehouden.

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.

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 seksinrichtungen 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.

Specifieke regels

Groen

Het parkachtige karakter van het plangebied is belangrijk en wordt juridisch vastgelegd door rondom de woongebouwen de bestemming Groen neer te leggen. Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. De bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

Maatschappelijk

Onderdeel van de herontwikkeling is het realiseren van een maatschappelijk dienstencentrum die in verbinding staat met de woningen. In dit dienstencentrum zijn verschillende zorggerelateerde voorzieningen mogelijk. Hiervoor is dit deel van het plangebied apart bestemd als Maatschappelijk.

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 hoger zijn dan 3 meter. Vlaggenmasten dienen niet hoger dan 6 meter te zijn. Op die manier wordt getracht de openbare ruimte zo open en overzichtelijk mogelijk te houden.

Wonen - Woongebouw

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen te realiseren. Op de verbeelding zal het bestemmingsvlak voor wonen overeenkomen met het bouwvlak, wat betekent dat de vlakken voor 95% bebouwd mogen worden. Speciale aandacht vraagt het westelijk gelegen bouwvlak, waarbij nog diverse maatschappelijke, zorggerelateerde functies toegestaan worden zoals bijeenkomstruimtes, praktijkruimtes en verpleegruimtes. Dit is aangegeven met een speciale functieaanduiding. In het oostelijk gelegen bouwvlak wordt het mogelijk gemaakt om te parkeren in een verdiepte parkeergarage. Hiervoor is een functieaanduiding opgenomen waarbinnen de garage gebouwd kan worden.

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, parallel met het 3.1.1-overleg voor 6 zes weken ter inzage heeft gelegen. De resultaten van zowel het overleg als de inspraak zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

8.2 Inspraakresultaten

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 15 juni tot en met 26 juli 2011 ter inzage gelegen. Op 15 juni 2011 zijn de bewoners van De Meentehof geïnformeerd en op 5 juli 2011 heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Een ieder is op deze wijze in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling op het plan te reageren.

In totaal zijn 10 inspraakreacties ingediend waarvan een aantal identieke. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Notitie inspraak voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – De Meentehof, die is opgenomen in bijlage 2.2. Naar aanleiding van één van de reacties is de bestemming Groen beperkt (artikel 3.1.1 lid a) en is de mogelijkheid tot het plaatsen van een antennemast geschrapt (artikel 5.3).

8.3 Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn reacties ontvangen van:

- VROM-Inspectie
- Waterschap Reest en Wierden
- Het Oversticht
- Provincie Overijssel
- Vrouwen Advies Commissie (VAC)
- Veiligheidsregio IJsselland

De reacties zijn als bijlagen toegevoegd. De VAC heeft twee vragen gesteld die verband houden met de uitvoering en verdere inrichting van het project. In het kader van het bestemmingsplan zijn deze vragen niet relevant en zorgen niet voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio heeft een reactie ingediend, die abusievelijk niet op de juiste wijze in roulatie is gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat dit advies niet van een inhoudelijke reactie is voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. In overleg met de gemeentelijke coördinator externe veiligheid is voor de vaststelling alsnog een inhoudelijke reactie gegeven die hieronder terug te vinden is. Cursief zijn de opmerkingen van de Veiligheidsregio, met daaronder de gemeentelijke reactie.

Berekenen groepsrisico

Op grond van de huidige regelgeving geldt de noodzaak tot het berekenen van het groepsrisico van een lpg-tankstation enkel indien er sprake is van wijzigingen binnen het invloedsgebied van 150 meter gerekend vanaf het vulpunt. Het onderhavige plan ligt buiten dit invloedsgebied. Er treedt derhalve geen wijziging op ten aanzien van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan het externe veiligheidsbeleid.

Ten aanzien van het vervoer van lpg over de Eesveenseweg kan worden vastgesteld dat het aantal vervoersbewegingen dermate laag is dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico of een toename van het groepsrisico. Het berekenen en verantwoorden van het groepsrisico voor het transport van gevaarlijke stoffen wordt niet nodig en zinvol geacht.

Bestemmingsplan toetsen aan gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid en geeft derhalve geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen.

Opstellen verantwoording groepsrisico

Zie reactie onder "berekenen groepsrisico".

Overzicht (beperkt) kwetsbare objecten binnen 400 meter van lpg-vulpunt en tank aanleveren

In het kader van het bestemmingsplan is het niet relevant een overzicht met (beperkt) kwetsbare objecten op te stellen.

Omwonenden op de hoogte brengen

Het op de hoogte brengen van omwonenden binnen het effectgebied valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. De bestaande situatie ten aanzien van de aanwezigheid van een lpg-installatie wijzigt niet. Wel is het mogelijk dat wij in overleg met de verhuurder van de woningen een informatiepakket samenstellen voor de huurders waarin zij worden geïnformeerd over de veiligheidsaspecten met betrekking tot de aanwezigheid van een lpg-station in de nabijheid van hun woning.

Controleren bluswatercapaciteit

De capaciteit van het bluswater nabij het lpg-tankstation valt buiten de scope van het onderhavige bestemmingsplan.

Van de zijde van de gemeentelijke coördinator externe veiligheid worden de navolgende zaken aanvullend geadviseerd:

- Het bij de bouw rekening houden met vluchtwegen voor bewoners
De vluchtwegen zijn in het ontwerp dusdanig geprojecteerd dat deze van de bron zijn gericht, richting de wijk Oostermeenthe.
- Aanrijtijden van hulpdiensten en bluswatervoorzieningen
Ten aanzien van deze aspecten is er geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie. In de aanrijroutes worden geen obstakels of andere belemmeringen aangebracht. In de nabijheid van het complex is er sprake van de aanwezigheid van open water waardoor de aanwezigheid van voldoende bluswater is gegarandeerd.
Ten aanzien van het (brand)veiligheidsaspect vindt in het kader van de omgevingsvergunning een toetsing door de plaatselijke brandweer plaats.

De afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw en het lpg-vulpunt van Texaco bedraagt circa 230 meter hetgeen betekent dat slechts een gering deel van de nieuwbouw zich binnen de 1% legaliteitsgrens van 235 meter bevindt.

Overigens bevindt zich op dit moment al minimaal 1 woning binnen deze grens. Overigens wordt de betreffende woning in het kader van de herontwikkeling gesloopt.

Op grond van bovenstaande stellen wij vast dat de opmerkingen van de Veiligheidsregio geen aanleiding geeft tot een inhoudelijke wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

De overige instanties hebben geen aanleiding gezien opmerkingen te maken die leiden tot een wijziging in het bestemmingsplan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft van 16 november 2011 tot en met 27 december 2011 (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 is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en is derhalve ontvankelijk. Reclamant heeft zijn zienswijze kenbaar gemaakt aan het College van Burgemeester en Wethouders. De zienswijze is onverwijld doorgezonden aan de gemeenteraad. De zienswijze gaat in op vier aspecten: onderbouwing planologische verruiming, geluidbelasting op de woning van reclamant, (verkeers)overlast tijdens de uitvoering en inventarisatie bouwkundige staat aangrenzende woningen. In de Reactienota zienswijze worden deze punten uitvoerig behandeld. Deze reactienota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.5 Ambtshalve wijziging

Bij uitwerking van het bouwplan is gebleken dat de maat van het gebouw dat langs de Eesveenseweg is gesitueerd enigszins afwijkt van de tot en met het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maat. Door de gangen in het gebouw iets breder te maken ten behoeve van de mobiliteit van de bewoners en bezoekers, is het gebouw in zijn geheel iets breder geworden. Het gaat echter om een stedenbouwkundig ondergeschikte verbreding van 30 centimeter. De gevel overschrijdt het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan nu op enkele plaatsen met ongeveer 30 centimeter. Uit het oogpunt van transparantie en zorgvuldigheid is het bouwvlak, en tevens bestemmingsvlak met 30 centimeter opgeschoven richting de Eesveenseweg. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.