

Notitie inspraak voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – De Meentehof

Inhoudsopgave

blz.

- | | |
|--------------|---|
| 1. Inleiding | 2 |
| 2. Inspraak | 3 |

Bijlagen:

1. Publicatie Steenwijkerland Express d.d. 14 juni 2011
2. Uitnodiging aanwonenden informatiebijeenkomst d.d. 5 juli 2011

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 november 2011



REO / HKLO
november 2011

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – De Meentehof voorziet in de planologische regeling voor de herontwikkeling van De Meentehof. De bestaande bebouwing zal gefaseerd worden gesloopt. Er worden twee appartementengebouwen ontwikkeld die middels een centrale ruimte met elkaar zullen worden verbonden.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni 2011 tot en met 26 juli 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie naar voren brengen.

De bekendmaking van de inspraak is gepubliceerd in de Steenwijkerland Expres van 14 juni 2011. Op 15 juni zijn de huidige bewoners van De Meentehof door Omnia Wonen geïnformeerd over de plannen. Op 5 juli 2011 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in De Meentehof. De direct aanwonenden zijn middels een brief persoonlijk uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De bijeenkomst is bezocht door circa 20 personen die te woord zijn gestaan door vertegenwoordigers van de gemeente Steenwijkerland en Omnia Wonen.

Er is door vijf personen een schriftelijke inspraakreactie ingediend, waarvan 4 identieke reacties. Daarnaast zijn drie reacties, waarvan één namens drie omwonenden, per mail ontvangen.

Deze reactienota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp.

Op grond van de Inspraakverordening Steenwijkerland wordt deze notitie, als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tevens zal aan degenen die een reactie naar voren hebben gebracht een afschrift van de onderhavige notitie worden gezonden.

Resumé

Naar aanleiding van één van de ontvangen reacties zijn de bestemming groen beperkt (art. 3.1.1. lid a) en is de mogelijkheid tot het plaatsen van een antennemast geschrapt (art. 5.3.) De suggesties ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte zullen in de verdere planvorming worden meegenomen.

2. Inspraak

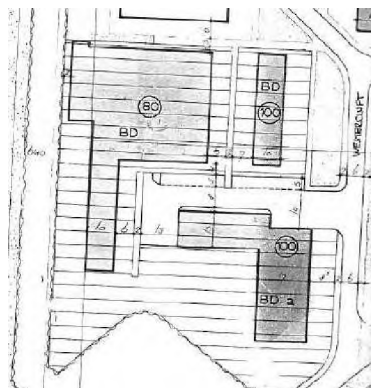
Onderstaand een overzicht van de ontvangen inspraakreacties en de reactie.

2.1. Inspraakreactie 1

- Inspreker heeft geconstateerd dat het tweede gebouw (evenwijdig aan de Eesveenseweg) slechts 23 meter van de voorgevel van de aanliggende woningen wordt gezet. Inspreker stelt dat hierdoor ook zijn uitzicht er niet leuker op wordt.

2.1.1 reactie

De afstand tussen de nieuwbouw en de woning van inspreker bedraagt minimaal 50 meter. Vanuit de woning van inspreker is de nieuwbouw zichtbaar, al wordt deze gedeeltelijk onttrokken door de aanliggende woningen. Gezien de afstand is er geen sprake van aantasting van het woongenot. Op grond van het geldende bestemmingsplan is overigens een veel grotere bebouwingsdichtheid toegestaan waardoor er voor inspreker in de huidige situatie al sprake zou zijn van een geheel ander uitzicht.



copie van een gedeelte van de plankaart van het bestemmingsplan "Oostermeeenthe 1973"

- Inspreker is van mening dat het tweede gebouw 10 tot 20 meter richting de Middenweg kan worden geplaatst om een vijver te kunnen realiseren tussen het gebouw en de direct aangrenzende woningen.

2.1.2. reactie

Verschuiving van het bouwblok richting Middenweg betekent dat het tweede gebouw in de vijver moet worden geprojecteerd. Bovendien betekent dit dat het tweede gebouw het zicht op het hofgebouw vanaf de Eesveenseweg belemmert. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst. Bovendien resulteert het aanleggen van een vijver in minder ruimte om het parkeerterrein op een verantwoorde wijze, passend in de omgeving, in te kunnen passen.

- Inspreker hoopt dat de parkeerplaatsen worden opgeleukt met bomen of groenstrookjes.

2.1.3. reactie

In deze fase van de planvorming is er nog geen ontwerp van de buiteninrichting. Dit zal in een latere fase worden uitgewerkt.

2.2. Inspraakreacties 2 t/m 5

De inspraakreacties 2 t/m 5 zijn identiek. Er wordt volstaan met een samenvatting en beantwoording van één reactie.

- Insprekers stellen dat de bebouwing intensiever zal worden ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is er sprake van een vrij, ruim en groen uitzicht. Meer stenen dan groen wordt vanuit de leefbaarheid van de buurt onjuist geacht.

2.2.1. reactie

De bebouwing wordt qua aantallen woningen intensiever maar zowel ten opzichte van de huidige situatie als de bebouwingsmogelijkheden op grond van het geldend bestemmingsplan neemt het bebouwd oppervlak af. Het plangebied wordt ten opzichte van de huidige situatie juist transparanter en krijgt een groene uitstraling, mede als gevolg van het handhaven van de grondstrook aan de zijde van de Westercluft. Gezien de kwaliteit van het ontwerp van de bebouwing en de inrichting van het buitenterrein is er geen sprake van aantasting van de leefbaarheid .

- De aanleunwoningen van insprekers met een eigen terrasje en garage maken plaats voor een flat en dat betekent een fors verlies van woon- en leefgenot. Daarbij wijzen insprekers op hun gemiddelde leeftijd en de hen nog resterende laatste jaren.

2.2.2. reactie

In de plannen van Omnia Wonen is er geen ruimte meer voor zogenaamde grondgebonden woningen. Dit is de keuze van de eigenaar en komt voor rekening van de eigenaar. Overigens dient de eigenaar op grond van de (huur)contractuele verplichtingen e.e.a. in overleg met u te regelen.

- Door de sloop van de aanleunwoningen raken de insprekers de zolderverdieping kwijt en daarmee de mogelijkheid om hobby-activiteiten uit te voeren.

2.2.3. reactie

Zie reactie 2.2.2.

- Insprekers stellen dat zij in de huidige situatie beschikken over een zelfstandige woning en in de toekomst een ruimte krijgen in een gestapelde omgeving.

2.2.4. reactie

De woningen in de nieuwbouwplannen worden gerealiseerd in een gestapeld bouwblok maar zijn zelfstandige woningen met eigen voorzieningen.

2.6. Inspraakreactie 6 t/m 8

De inspraakreacties 6 t/m 8 zijn identiek. Er wordt volstaan met een samenvatting en beantwoording van één reactie.

- Insprekers stellen dat er 23 meter vanaf de voorgevel van de aanliggende woning wordt gebouwd. Verzoek is om deze afstand te vergroten.

2.6.1. reactie

Op grond van het geldende bestemmingsplan ligt het bouwblok met een maximale hoogte van 20 meter op 10 meter vanaf de aangrenzende woningen. Het nieuwe bouwblok maakt bebouwing tot een hoogte van 23 meter mogelijk maar bevindt zich op grotere afstand van de aanliggende woning(en).

Zie tevens reactie 2.1.1.

Stedenbouwkundig gezien is het verschuiven van het bouwblok niet gewenst omdat daarmee het gebouw evenwijdig aan de Eesveenseweg grotendeels voor het hoofdgebouw ligt en daarmee het zicht op het gebouw belemmert.

- Grenzend aan de aanwezige garageboxen bevindt zich een tuin die door één van de insprekers wordt onderhouden. Verzoek is deze tuin te saneren en de vrijkomende ruimte te bestraten.

2.6.2. reactie

De betreffende tuin maakt geen deel uit van het plangebied. Gedurende de verdere planontwikkeling dient e.e.a. nader te worden onderzocht en dienen nadere afspraken tussen de gemeente Steenwijkerland en gebruikers te worden gemaakt.

- Voor de woningen van insprekers bevindt zich een pad ter ontsluiting van de woningen. Insprekers verzoeken het pad te verbreden opdat auto's elkaar kunnen passeren. Insprekers verzoeken e.e.a. uit te voeren alvorens de bouwwerkzaamheden bij De Meenthehof starten

2.6.3. reactie

De betreffende toegangsweg maakt geen deel uit van het plangebied. Door de planontwikkeling voor De Meenthehof treden er ten aanzien van deze situatie geen wijzigingen op.

- Insprekers vragen zich af of zij in 2007, na het tekenen van een overeenkomst tussen de gemeente Steenwijkerland en Omnia Wonen, niet op de hoogte hadden moeten worden gesteld van deze overeenkomst. Tijdens de informatieavonden is gewezen op het feit dat de makelaar bij de koop van de huizen kopers op deze overeenkomst had moeten wijzen.

2.6.4. reactie

Er is in 2007 geen overeenkomst gesloten tussen de gemeente Steenwijkerland en Omnia Wonen. Omnia Wonen heeft het onderhavige complex eind 2007 gekocht van de toenmalige eigenaar, Stichting De Meenthehof met de verplichting het complex te herontwikkelen. Tijdens de informatieavond is door vertegenwoordigers van de gemeente aangegeven dat er sprake is van een geldend bestemmingsplan op grond waarvan er ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn dan in de huidige situatie daadwerkelijk zijn benut. In geval van een verkoop c.q. aankoop is het de taak van kopers zich hiervan (al dan niet via de makelaar) op de hoogte te stellen.

- Insprekers hebben flinke verbouwingen uitgevoerd die zij waarschijnlijk niet hadden uitgevoerd indien zij op de hoogte waren geweest van de plannen. Insprekers vragen zich af wat de gemeente Steenwijkerland c.q. Omnia Wonen hierin voor hen kunnen betekenen.

2.6.5. reactie

Het uitvoeren van verbouwingen is voor rekening en verantwoording van degene die de verbouwing laat uitvoeren. Het doel van een verbouwing is het verhogen van het woongenot voor de bewoner en in die zin is door de verbouwing aan die verwachting voldaan. Indien de inspreker van mening is dat er sprake is van waardevermindering dan kan op grond van afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeprocedure worden gevoerd. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

- Insprekers vragen zich af of er wordt gehandeld in verband met eventuele schade aan hun woningen.

2.6.6. reactie

Er is nog geen beslissing genomen ten aanzien van de bouwmethode. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal door een onafhankelijk adviesbureau een inventarisatie worden gemaakt van de bouwkundige staat van de aangrenzende woningen.

- Insprekers verzoeken om geen ramen aan te brengen in de kopse kant van het appartementengebouw evenwijdig aan de Eesveenseweg in verband met directe inkijk in de woningen van insprekers.

2.6.7. reactie

In het bestemmingsplan wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing niet vastgelegd. Insprekers hebben de mogelijkheid om bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hierop te reageren. Zie tevens reactie 2.1.1. ten aanzien van de bouwmogelijkheden op grond van het vigerend bestemmingsplan.

- Insprekers vragen zich af of de geprojecteerde parkeerplaats voor 120 auto's ook bedoeld is als parkeerplaats voor de overige bewoners van de Westercluft. Indien dit wel het geval is zal er sprake zijn van overlast voor insprekers.

2.6.8. reactie

Rekening houdend met de parkeernormen worden de parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Zowel onder het hofgebouw als op het maaiveld. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en bezoekers van De Meenthecf. Ondanks het feit dat de parkeerplaatsen zich op eigen terrein van De Meenthecf bevinden is het karakter van de parkeerplaatsen op maaiveld openbaar en is het niet ondenkbaar dat deze door omwonenden van de Westercluft zullen worden gebruikt. Mocht er in de toekomst sprake zijn van parkeeroverlast door omwonenden dan zullen passende maatregelen worden genomen om misbruik te voorkomen.

- Insprekers vragen zich af of in geval van calamiteiten hulpverleners zonder veel moeite bij hun woningen kunnen komen.

2.6.9. reactie

Zie reactie 2.6.3.

- Insprekers stellen dat er sprake is van een waardevermindering van hun woningen. Kan e.e.a. onderling worden geregeld of dient e.e.a. middels planschade worden geregeld ?

2.6.10. reactie

Zie reactie 2.6.5.

- Insprekers stellen dat er na realisatie sprake is van uitzicht op een blinde muur.

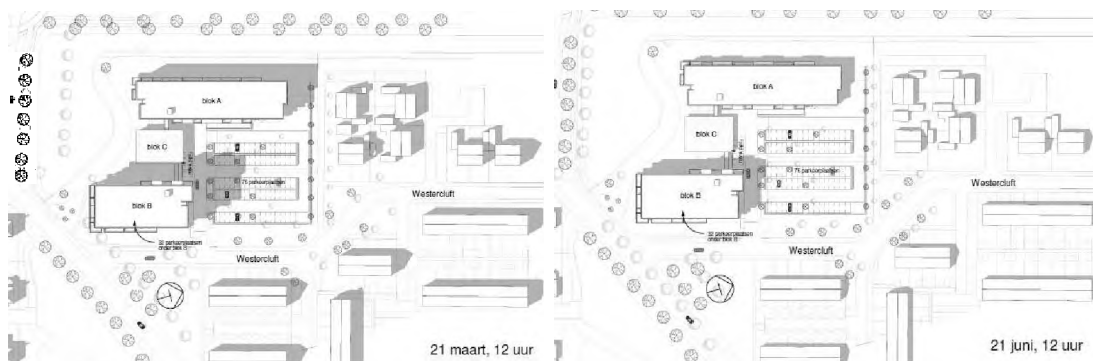
2.6.11. reactie

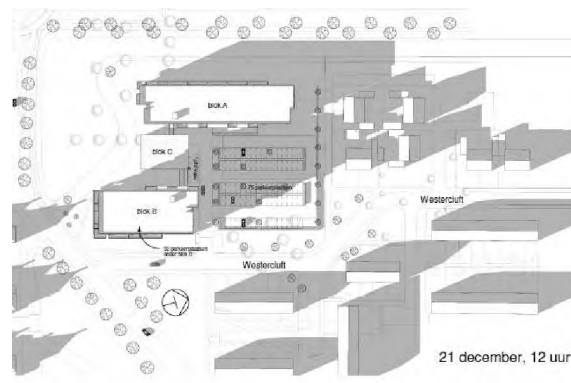
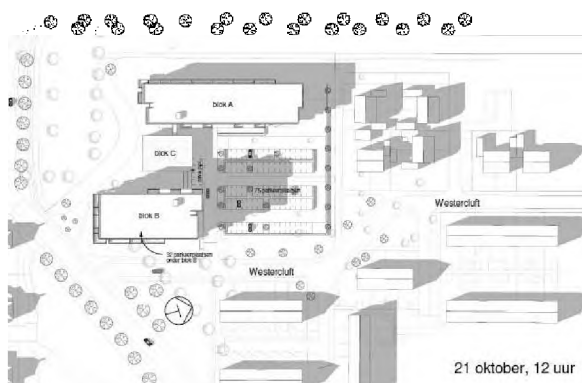
De betreffende reactie is in tegenspraak met zienswijze 2.6.7. In het ontwerp wordt een evenwichtige keus gemaakt ten aanzien van de invulling van de kopgevel.

- Insprekers stellen dat in het voorjaar, najaar en winter de zon niet meer in hun huis zal schijnen.

2.6.12. reactie

Middels een bezonningsstudie kan worden aangetoond dat er slechts gedurende een hele korte periode in de winter sprake is van vermindering van de zonnestraling in de woning van insprekers. Uit de bijgaande bezonningsdiagrammen kan e.e.a. worden afgeleid.





- Insprekers stellen dat als gevolg van het feit dat er minder of zelfs geheel geen zonlicht meer in de woning schijnt sprake zal zijn van hogere stookkosten.

2.6.13. reactie

Zie reactie 2.6.12. Er zal als gevolg van de bouwplannen naar alle waarschijnlijkheid geen aantoonbare sprake zijn van hogere stookkosten.

- Insprekers stellen dat, mede als gevolg van het feit dat er dienstencentrum wordt gerealiseerd, sprake zal zijn van veel overlast en lawaai van auto's en dat als gevolg daarvan insprekers geen privacy meer hebben.

2.6.14. reactie

Er zal slechts in geringe mate sprake zijn van verkeersaantrekkende werking van het dienstencentrum. De mate van overlast en lawaai van auto's zou ten opzichte van de huidige situatie kunnen toenemen maar niet in een dergelijke mate dat er sprake zal zijn van overlast en vermindering van de privacy.

- Insprekers hebben daarnaast de navolgende wensen:
 - het niet plaatsen van bomen als scheiding tussen de weg en de parkeerplaats.
reactie: het ontwerp voor het buitenterrein is nog niet gereed. Dit zal in een latere fase worden uitgewerkt.
 - het afscheiden van de parkeerplaats met een hek met de mogelijkheid voor de direct aanwonenden om middels een afsluitbaar gedeelte via het parkeerterrein hun woningen te kunnen bereiken.
reactie: het ontwerp voor het buitenterrein is nog niet gereed. Dit zal in een latere fase worden uitgewerkt.
 - eerdergenoemd hekwerk tijdens de bouwwerkzaamheden af te dichten middels een zeil in verband met verstuiving.
reactie: één en ander zal voorafgaand van de bouwwerkzaamheden met de aannemer worden afgestemd.
 - het aanleggen van een tijdelijk parkeerterrein voor bouwvakkers om te voorkomen dat er langs de straat wordt geparkeerd of op grasvelden.
reactie: één en ander zal voorafgaand van de bouwwerkzaamheden met de aannemer te worden afgestemd.

Ten aanzien van de ontsluitingsweg voor de woningen hebben insprekers de volgende wensen:

- moet een doodlopende weg worden zodat er geen mogelijkheid ontstaat om rond te rijden.

reactie: de betreffende ontsluitingsweg bevindt zich buiten het plangebied. Er zal een afscheiding tussen het buitenterrein van De Meenthehof en de ontsluitingsweg worden aangebracht. Het ontwerp voor het buitenterrein is overigens nog niet gereed. Dit zal in een latere fase worden uitgewerkt.

- het aanbrengen van een riolering ter voorkoming van overstromingen in geval van regen.

reactie: de betreffende ontsluitingsweg bevindt zich buiten het plangebied. Er is geen sprake van een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Vooralsnog is er geen aanleiding om e.e.a. te wijzigen.

- geen gebruik door bouwverkeer.

reactie: één en ander zal voorafgaand van de bouwwerkzaamheden met de aannemer te worden afgestemd.

2.9. Inspraakreactie 9

- Inspreker vraagt zich af of de sloop en nieuwbouw waarbij wordt geheid of geboord invloed op heeft op zijn woning.

2.9.1. reactie

Zie reactie 2.6.6.

- Inspreker vraagt zich in hoeverre er sprake is van een compensatie in verband met de te verwachten overlast van bouwvakkers, waaronder toename van het aantal verkeersbewegingen, geluids- en stofoverlast.

2.9.2. reactie

In zijn algemeenheid wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie onder 2.6.14.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal met de aannemer worden afgestemd op welke wijze de bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden en zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt. Overlast wordt in principe niet gecompenseerd, tenzij er sprake is van aantoonbare schade door de bouwwerkzaamheden.

- Inspreker stelt dat er door de nieuwe hoogte en locatie sprake is van een behoorlijke inbreuk op zijn privacy omdat de nieuwe bewoners naar alle waarschijnlijkheid vanaf een behoorlijke hoogte bij inspreker in de tuin en naar binnen kunnen kijken.

2.9.3. reactie

De achtergevel van de woning van inspreker bevindt zich op minimaal 52 meter vanaf de gevel van het geplande appartementsgebouw. Bovendien bevindt zich tussen het appartementsgebouw en de woning van inspreker een twee-onder één kapwoning met een hoogte van minimaal 10 meter.

Daarmee is het praktisch gezien onmogelijk dat er vanuit het appartementsgebouw sprake is van inzicht in de tuin en woning van inspreker. Zie tevens reactie 2.1.1. met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden op basis van het geldend bestemmingsplan.

- Inspreker stelt dat het nieuwe gebouw zal zorgen voor minder zonuren en vraagt zich af of deze hoogte noodzakelijk is.

2.9.4. reactie

Vanuit een door de architect uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er voor inspreker, rekening houdend met de ligging van de woning van inspreker ten opzichte van de bouwplannen, geen enkele sprake is van een belemmering van het aantal zonuren. Zie de bezonningsdiagrammen bij reactie 2.6.12.

- Inspreker stelt dat door de toename van het aantal woningen de verkeersdruk zal toenemen en vraagt zich af of de kruising Middenweg en Westercluft hiertegen bestand is.

2.9.5. reactie

Op basis van uitgevoerde berekeningen is vastgesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van een toename van het aantal woningen, uitgaande van de huidige structuur en capaciteit van de Middenweg en Eesveenseweg, niet zal leiden tot een ontwrichting van de huidige wegenstructuur.

- Inspreker stelt dat als gevolg van de plannen de waarde en het woongenot van zijn woning aanzienlijk zal gaan verminderen en vraagt zich af of hiervoor een regeling is of dat hij hiervoor zelf stappen dient te ondernemen.

2.9.6. reactie

Indien de inspreker van mening is dat er sprake is van waardevermindering dan kan op grond van afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeprocedure worden gevoerd. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De aanvraag daartoe dient door inspreker te worden ingediend bij de gemeente Steenwijkerland.

2.10. **Inspiraakreactie 10**

- Inspreker stelt dat de huidige bestemming van het plangebied zich beperkt tot “zorgwonen” en vervult daarmee een maatschappelijke bestemming. De realisatie van duurdere koopwoningen verruimt de planologische bestemming en inspreker vraagt zich af of een dergelijke uitbreiding met duurdere woningen op de locatie gewenst is. Inspreker mist de onderbouwing van dit aspect en vraagt zich af of deze ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke woonvisie. Inspreker stelt voor de bestemming te beperken tot de huidige maatschappelijke functie.

2.10.1. reactie

De huidige Meenthehof is geen verzorgingshuis. Er is sprake van zelfstandige wooneenheden, waar de bewoners gebruik kunnen maken van de in het complex aanwezige centrale voorzieningen. Het gaat hier dus niet om zorgwoningen in de enge zin van het woord, maar om woningen waar aanvullende diensten worden geleverd. De huidige woningen zijn gedateerd. De te ontwikkelen woningen zijn levensloopgeschikt waardoor bewoners eventueel zorg, zoals thuiszorg of maaltijdservice etc., kunnen ontvangen indien zij dat nodig hebben. Bewoners hebben een vrije keuze voor wat betreft de mate waarin gebruik wordt gemaakt van (zorg)diensten. Deze ontwikkeling wordt gunstig geacht omdat in verband met de extramuralisatie (dat wil zeggen dat de opvangcapaciteit in reguliere verzorgingshuizen wordt afgebouwd) en vergrijzing de vraag naar levensloopgeschikte woningen toeneemt. Overigens is het onderscheid tussen koop en vrije sector huur planologisch gezien niet relevant.

- Inspreker vraagt zich af wat de geluidsbelasting wordt voor zijn woning als gevolg van de realisatie van het bouwplan in verband met een toename van het aantal verkeersbewegingen. Inspreker stelt dat e.e.a. dient te worden gezien in het licht van de nu al gestaag toenemende geluidsoverlast ter plaatse en vraagt zich af welke maatregelen worden genomen om de geluidsoverlast binnen acceptabele grenzen te houden en of er rekening is gehouden met de akoestische effecten van de geplande inrichting.

2.10.2. reactie

Door BK geluid & trillingen is in september 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het project vast te stellen. Daarbij is vastgesteld dat er in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van het verkeer op de Eesveenseweg en de A32. Gezien de locatie

van de woning van inspreker is aannemelijk dat deze overschrijding eveneens al van toepassing voor de woning van inspreker. De verkeerstoeiname als gevolg van de onderhavige ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande geluidstoeiname is echter dermate gering dat het niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van een substantiële toename van geluidsoverlast ten opzichte van de huidige situatie.

- Inspreker stelt dat voor de aan- en afvoer van bouw materiaal tijdens de afbraak- en bouwperiode er stevig en zwaar vrachtverkeer nodig zal zijn. Momenteel is er al regelmatig oponthoud in het smalle weggedeelte Waardeel-Middenweg-Westercluft. Inspreker vraagt zich af hoe de verkeersafwikkeling wordt geregeld en welke veiligheidsmaatregelen worden getroffen? Wat zijn de effecten nog afgezien van geluidsoverlast? Inspreker vraagt zich af of er een tijdelijke aansluiting vanaf de Eesveenseweg komt om deze voor ook het fietsverkeer gevaarlijke situatie te vermijden?

2.10.3. reactie

Het gaat hier om uitvoeringsaspecten die tijdens de verdere planontwikkeling en in nauw overleg tussen de aannemer, eigenaar en gemeente Steenwijkerland zullen worden uitgewerkt. Uiteraard zal getracht worden om bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving te veroorzaken.

- Inspreker stelt dat zwaar wegverkeer en bouwwerkzaamheden (heiwerk) ongewenste effecten kunnen hebben op bestaande woningen. Wordt er voorafgaand een afdoende nulmeting uitgevoerd?

2.10.4. reactie

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal in opdracht van Omnia Wonen door een onafhankelijk adviesbureau een nulmeting uitgevoerd.

- Inspreker vraagt zich af of er een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld dat tegelijk met het ontwerp ter inzage gelegd.

2.10.5. reactie

Er wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota.

- Inspreker stelt dat het aanbeveling verdient om de groenvoorzieningen strenger te bestemmen. Nu laat het nog ruimte voor benuttingen die niet passen in de sfeer van het groen zoals wel als uitgangspunt geformuleerd (geen ruimte laten voor trapveldjes ed.)

2.10.6. reactie

In artikel 3.1.1. lid a, komen de aanduidingen trapvelden en speelplaatsen te vervallen.

- Inspreker stelt dat de flexibiliteitsbepalingen mbt. bouwen op een andere plek of andere hoogtes onnodig onduidelijkheid scheppen aangezien nu toch al bekend is waar en hoe gebouwd zal gaan worden. Inspreker stelt dat het niet gewenst is om deze flexibiliteit in het plan te houden.

2.10.7. reactie

Er is nog geen sprake van een definitief ontwerp waarvoor een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Om er voor te zorgen dat er geen sprake is van een rigide bestemmingsplan zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen, daartoe worden marges aangehouden in de bouwvlakken en de maximale bouwhoogten. De bouwvlakken geven de contouren aan waarbinnen in ieder geval gebouwd moet worden. Deze marges zijn afgestemd op hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Met het aangegeven bebouwingspercentage in de bouwvlakken wordt de ruimte die binnen een bouwvlak benut mag worden, beperkt.

- Inspreker stelt dat in de bestemming verkeer flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen voor het eventueel plaatsen van sirenes/masten voor telecommunicatie ed. Inspreker vindt dit ongewenst.

2.10.8. reactie

De regels worden aangepast door het laten vervallen van artikel 5.3.

Bijlagen:

dinsdag 14 juni 2011

Steenwijkerland Expres



Voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – Meentehof

Het college van burgemeester en wethouders maakt op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat een bestemmingsplan voor het plangebied rondom de Meentehof aan de **Westercluft in Steenwijk** wordt voorbereid.

Het bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van de Meentehof. De bestaande bebouwing van de Meentehof wordt gesloopt. Er worden twee appartementgebouwen ontwikkeld die middels een centrale ruimte met elkaar zullen worden verbonden.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt inspraak geboden. Het voorontwerp ligt met ingang van 15-6-2011 t/m 26-7-2011 ter inzage (1). Daarnaast is het voorontwerp te raadplegen op het webadres:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1708.VLHVoorpoortBP01-ON01>

en op het gemeentelijke webadres:

<http://217.195.248.37/443/B9A0E971-2C25-473B-8CC8-071E29A6B2F1/>

Gedurende de termijn van terinzagelegging is het mogelijk om een inspraakreactie (2) naar voren te brengen.

komst

Over deze ontwikkeling wordt een inloopavond georganiseerd. Deze vindt plaats op dinsdag 2 juli 2011 van 19.00 tot 21.00 uur in het dienstencentrum van de Meentehof, Westercluft 1 in Steenwijk.

U bent van harte welkom.

«Naam»
«Adres»
«Postcode_» Woonplaats»

behandeld door H.J.A. Kloosterman
afdeling REO
telefoon
oms kenmerk 1103-0-REO-hklo
uto kenmerk
bijlagen

Steenwijk
(verzendsdatum)
Onderwerp

9 juni 2011

Inspraak op (voor)ontwerpbestemmingsplan
Steenwijk – Meentehof

Geachte aanwonende,

Op 31 mei 2011 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan Steenwijk – Meentehof. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de Meentehof planologisch mogelijk.

In de Steenwijkerland Express van 14 juni 2011 wordt de start van de inspraak op het (voor)ontwerpbestemmingsplan aangekondigd. Het plan kunt u vanaf woensdag 15 juni 2011 gedurende 6 weken inzien in het gemeentehuis aan de Vendelweg te Steenwijk, op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1708.STWDeMeentehofBP01-VO01> en op het gemeentelijke webadres: <http://217.195.248.37/443/B9A0E971-2C25-473B-8CC8-071E29A6B2F1/>. Van 15 juni tot en met 26 juli 2011 kunt u een schriftelijke inspraakreactie op het plan indienen.

Op 5 juli 2011 van 19.00 tot 21.00 uur wordt in het dienstencentrum van de Meentehof een inloopavond georganiseerd. U kunt het (voor)ontwerpbestemmingsplan bekijken en meer informatie over het plan krijgen. Ook kunt u tijdens deze avond een inspraakreactie indienen.

Indien u niet in de gelegenheid bent de inloopavond te bezoeken, maar wel nadere informatie over het plan wenst te ontvangen dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via e-mail: [_____nl](mailto:_____@nl).

Nadat de inspraakreacties zijn verwerkt wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en, naar verwachting, in het najaar van 2011 in procedure gebracht. Tegen die tijd ontvangt u hierover meer informatie. Ik vertrouw erop u hiermee in eerste instantie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
projectleider, afdeling ruimtelijke en economische ontwikkeling,

adresgegevens: TUSDRUS 102, 8330 PLZ STEENWIJK • VERKEERWEG 1, STEENWIJK • telefoon: _____ • fax: _____
e-mail: info@steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • bankrekeningnummer 2850.92.421

Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via de Digitale Balie op onze website.

In de publicatie staat abusievelijk vermeld dat de informatieavond wordt gehouden op dinsdag 2 juli. Dit moest 5 juli zijn. Middels een rectificatie in de Steenwijker Expres van 21 juni 2011 is e.e.a. gecorrigeerd.