

Reactienota zienswijze

Bestemmingsplan Steenwijk – De Meenthehof



Vastgesteld door de gemeenteraad van Steenwijkerland d.d.



REO / hklo
februari 2012

Inhoudsopgave

	<u>pag.</u>
1. Inleiding	3
2. Ontvankelijkheid	3
3. Beantwoording van de zienswijze	4

Bijlage: Notitie Stroop raadgevende ingenieurs bv

1. Inleiding

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. In de voorliggende reactienota is de inhoud van de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien.

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

2. Ontvankelijkheid

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.

3. Beantwoording van de zienswijze

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

3.1. *Onderbouwing planologische verruiming*

Reclamant stelt dat in de Notitie inspraak voorontwerpbestemmingsplan de planologische verruiming niet noch de verruiming van het aantal woningen door de gemeentelijke woonvisie wordt ondersteund. Reclamant vraagt om een nadere onderbouwing.

Reactie:

Op basis van het bestemmingsplan "Oostermeenthe" uit 1973 bestaat de bestemming o.a. uit Bijzondere Doeleinden met drie bouwvlakken. De gronden binnen de bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebruikt voor religieuze, educatieve, medisch sociale, culturele en andere doeleinden van openbaar nut en dienstencentra met daarbij behorende gebouwen in de vorm van kerken, onderwijsgebouwen, verzorgingstehuizen, kruisgebouwen, verenigings- en wijkgebouwen, kantoor- en bankgebouwen, dienstwoningen en bijgebouwen. Binnen het bouwvlak ter plaatse van de huidige hoogbouw mag enkel een verzorgingstehuis voor bejaarden worden gebouwd. Het huidige complex, bestaande uit hoogbouw en laagbouw kan niet worden aangeduid als een 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 (zorg)diensten worden geleverd.

De Gemeenteraad van Steenwijkerland heeft in 2007 de "Woonvisie 2007-2010: een Wijde Blik op Steenwijkerland" vastgesteld. Verder is beleid geformuleerd in de "Beleidsnotitie Kernen, kracht & kwaliteit" die in 2009 is vastgesteld. Deze documenten vormden de basis voor het woonbeleid in de afgelopen jaren. Omstandigheden op de woningmarkt zijn echter ingrijpend gewijzigd en zijn aanleiding het woonbeleid actualiseren. Daartoe is Visie op wonen en leefbaarheid opgesteld (Visie W&L). De Visie W&L is op 7 februari 2012 door het College van B&W vastgesteld en zal naar verwachting op 8 mei 2012 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Woonvisie 2007-2012 Een Wijde Blik op Steenwijkerland

De Woonvisie 2007-2010 zet sterk in op het realiseren van huisvesting voor de groeiende groep ouderen door in te spelen op de veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Veel aandacht is gegeven aan woningen die aansluiten bij de wensen van oudere bewoners, zoals een veilige woonomgeving en voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. In de Woonvisie wordt daarom geanticipeerd op extramuralisatie en de bouw van levensloopgeschikte woningen.

De stad Steenwijk vervult een regiofunctie waar het gaat om woningbouw en het opvangen van mensen van buiten Steenwijkerland. Juist vanwege het voorzieningenaanbod is Steenwijk voor ouderen aantrekkelijk om te wonen. De ambitie, zoals die in de Woonvisie is verwoord, luidt dat de gemeente ouderen en mensen met een zorgvraag de kans wil 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 opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg worden gerealiseerd door het aanpassen van de bestaande voorraad en de nieuwbouw van

levensloopgeschikte woningen. Een deel van de verandering van de bestaande woningvoorraad wordt gerealiseerd via renovatie, sloop- en (vervangende) nieuwbouw.

Het nieuwbouwprogramma voor de jaren 2007-2015 ging nog uit van ca. 300-350 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) per jaar erbij. Deze ambitie is in 2010 bijgesteld naar 175 woningen per jaar. Het grootste deel van de nieuwbouwopgave wordt in Steenwijk gerealiseerd. De nadruk in Steenwijk ligt op levensloopgeschikte woningen, waarbij op inbreidingslocaties grotendeels appartementen gebouwd worden. Bij de herontwikkeling van De Meentehof worden er in totaal 108 woningen gebouwd. Dit is een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 42 woningen. Deze toename past in het woningbouwprogramma voor Steenwijk en voorziet in de behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen.

Conclusie:

De voorgenomen herontwikkeling van de Meentehof past zowel kwalitatief als kwantitatief in het beleid zoals geformuleerd in de Woonvisie 2007-2010.

(concept) Visie op wonen en leefbaarheid – Duurzaam Vitaal

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

1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders
2. Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren
3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg
4. Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad
5. Bouwen waar de vraag manifest is
6. Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie
7. Gemeente als woonregisseur

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

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

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

Steenwijkerland, en in het bijzonder de kern Steenwijk, kan een bovenlokale functie vervullen op het gebied van het wonen. Uitgaande van een realistische blik willen wij inzetten op het bouwen voor de eigen woningbehoefte (100 woningen per jaar) met een beperkte bovenlokale opvangfunctie van 25 woningen per jaar. Deze cijfers hebben betrekking op een uitbreiding van de

woningvoorraad en dit betekent dat de nieuwbouwproductie wat hoger kan zijn in verband met de compensatie voor sloop. Bij aantoonbare behoefte kan de bovenlokale opvangfunctie worden opgerekt tot 50 woningen per jaar. Wij zullen die flexibiliteit inbouwen in onze woningbouwprogrammering, zodat wij adequaat kunnen reageren op de dynamiek in de woningmarkt.

Beleidsinzet voor vitale senioren (derde levensfase)

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

Realiseren van nieuwbouwwoningen

Ook via het toevoegen van geschikte woningen voor senioren wil de gemeente voorzien in de wensen van ouderen. Het kan hierbij gaan om koopappartementen en sociale huurwoningen. In het programma van De Meentehof is rekening gehouden met minimaal 30% sociale huurwoningen die in zeer overwegende mate bestemd zijn voor senioren; de meerderheid van deze woningen zal dan ook als nultredenwoning worden gerealiseerd.

Inzet voor zorgvragende senioren

Ten aanzien van de huisvestingsbehoefte wonen en zorg in onze gemeente wordt onder andere onderscheid gemaakt naar beschut / verzorgd wonen: mensen wonen zelfstandig en zijn in staat de regie over het eigen leven te voeren, waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Vaak is er bij de woning een zorgunit met zorgverleners. Het gaat om een woonzorgcomplex of woningen die midden in een woonservicezone (nabij voorzieningen) liggen.

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

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

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

Nieuwbouw van verzorgde woonvormen

Uit de confrontatie van vraag en aanbod kan worden afgeleid hoe groot de opgave is voor de komende jaren. Aan verzorgde woonvormen bestaat nog een flinke behoefte. Inmiddels bestaan er vergevorderde plannen om de serviceflats De Meentehof en de Vijverhof te vernieuwen. Na uitvoering van die plannen zijn deze complexen aan te merken als een verzorgde woonvorm. De behoefte is echter groter en wij willen bij de uitwerking van de woonservicegebieden samen met de betrokken partners op zoek gaan naar nieuwbouwmogelijkheden om het tekort aan verzorgde woonvormen te verminderen. Onze inzet is om voor 2020 nog minimaal 200 verzorgde woonvormen toe te voegen in de gemeente.

Ontwikkeling woonservicegebieden

Wij willen in de gemeente vijf woonservicegebieden realiseren, namelijk in Steenwijk-Noord, Steenwijk-West, Steenwijk-Oost en de kernen Oldemarkt en Vollenhove. De drie woonservicegebieden in Steenwijk moeten nog vorm krijgen, in de zin van het tot stand brengen van een optimale wonen-welzijn-zorg-infrastructuur. Het gaat daarbij om zaken als: de vernieuwing van woonzorgcentra, serviceflats, realisatie van zelfstandige woonvormen, het zorgaanbod beter afstemmen op de vraag, afstemming van welzijnsactiviteiten, etc.

Inbreiding versus uitbreiding

De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Met dit beleid wordt het beslag op de open ruimte verminderd, maar vooral wordt hierdoor de kwaliteit van het bebouwde gebied vergroot.

Conclusie

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

3.2. Geluidsbelasting op de woning van reclamant

Reclamant verzoekt middels concrete metingen voor en na de realisatie van het bouwplan uit te voeren en het begrip substantieel scherp te definiëren. Reclamant stelt dat op basis hiervan eventuele maatregelen kunnen worden getroffen.

Reactie:

In de Notitie inspraak voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk – De Meentehof is het volgende gesteld: *“De verkeerstoename als gevolg van de onderhavige ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande geluidstoename 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.”*

Als bijlage is een notitie opgenomen van Strop raadgevende ingenieurs bv waarin nader wordt ingegaan op de akoestische effecten van de ontwikkeling van De Meentehof en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie is dat geluidtechnisch effect van de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van een toename van het aantal woningen 0,20 dB bedraagt. Deze toename is dusdanig klein dat deze met het menselijk gehoor niet waarneembaar is.

3.3. (verkeers)overlast tijdens uitvoering van de werkzaamheden

Reclamant verzoekt om omwonenden te betrekken bij de manier waarop de uitvoering van de werkzaamheden zullen worden georganiseerd.

Reactie:

Omnia Wonen Ontwikkeling B.V. zal voorafgaand aan de werkzaamheden de omwonenden informeren over de inrichting van de bouwplaats en de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de omgeving.

3.4. *inventarisatie bouwkundige staat aangrenzende woningen*

Reclamant verzoekt om expliciet aan te geven dat zijn woning als aangrenzend zal worden aangemerkt en verzoekt vooraf te worden geïnformeerd over de wijze waarop de bouwkundige staat wordt geïnventariseerd.

Reactie:

Omnia Wonen Ontwikkeling B.V. zal voorafgaand aan de start van de werkzaamheden de bouwkundige staat van de woning van reclamant laten inventariseren. Reclamant zal voorafgaand aan de inventarisatie worden geïnformeerd over de wijze waarop de inventarisatie zal worden uitgevoerd.

3.5. **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



NOTITIE

Gemeente Steenwijkerland
t.a.v. 
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK

Leek, 15 februari 2012

Projectnummer : 113552-47
Behandeld door : 
Onderwerp : Geluidbelasting herontwikkeling "De Meentehof" te Steenwijk

1. Inleiding

In Steenwijk wordt de De Meentehof herontwikkeld. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden. De gemeente Steenwijkerland heeft Stroop raadgevende ingenieurs benaderd om de akoestische effecten op de Middenweg inzichtelijk te maken.

2. Toetsingkader

De Middenweg betreft ter hoogte van geluidgevoelige objecten van derden, een 30 kilometer per uur weg. In de Wet geluidhinder wordt in artikel 74 aangegeven dat in feite iedere weg een geluidzone heeft. Alleen de volgende wegen zijn van een geluidzone uitgesloten:

- wegen die binnen een woonerf liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Concreet betekent dit dat er conform de Wet geluidhinder geen beperkingen kunnen optreden.

Verkeer van en naar inrichtingen wordt beoordeeld overeenkomstig de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting". De reikwijdte bij de bepaling van de indirecte hinder blijft beperkt tot dat gebied waarbinnen de voertuigen van en naar de inrichting nog niet zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld, bijvoorbeeld tot de eerste kruising.

Zodra het verkeer het parkeerterrein van De Meentehof verlaat, gaat het verkeer de Westercluft op. Na ca. 85 meter wordt de Middenweg bereikt. Vanaf deze kruising is er geen onderscheid meer te maken in het verkeer van en naar De Meentehof of andere woningen die gelegen zijn aan de Westercluft. Het verkeer op de Middenweg valt dus buiten de beoogde reikwijdte.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening, dient wel een afweging te worden gemaakt. Derhalve wordt de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Een toename van 1,5 dB wordt bij reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder, waarbij hier overigens geen sprake is, als acceptabel geacht. In voorliggende notitie is bij dit toetsingskader aansluiting gezocht.

Stroop
raadgevende ingenieurs bv
Lorentzpark 20
9351 VJ Leek
Postbus 46
9350 AA Leek

T: 
F: 
E: 
I: www.stroopri.nl

KvK 02058117
BTWnr. NL8125.30.305.B01

3. Uitgangspunten

De herontwikkeling zal een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Het aantal zorgwoningen zal nagenoeg niet wijzigen, wel worden er 42 nieuwe woningen (appartementen met garage) gerealiseerd. Door BK geluid & trillingen is de verkeersgeneratie bekerend met behulp van de C.R.O.W. rekentool. De uitkomst is een toename van 271 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en 286 mvt/etmaal op gemiddelde werkdag. Hierbij is als uitgangspunt genomen een groen-stedelijk ligging met snelwegaansluiting < 2 km. In geluidonderzoeken wegverkeerslawaaï dient aansluiting gezocht te worden bij weekdaggemiddelden in plaats van werkdaggemiddelden.

De verkeersintensiteit op de Middenweg is in 2009 vastgesteld op 5.625 mvt/etmaal (bron: akoestisch onderzoek wegverkeer Meentehof Westercluft te Steenwijk d.d. 20-01-2012). Met een autonome groei van 1,2% bedraagt de intensiteit 5.830 mvt/etmaal in 2012 (huidig).

4. Resultaten

Het geluidtechnisch effect is vast te stellen met de formule:

$$\text{toename} = (10\log^{5830+271} - 10\log^{5830}) = +0,20 \text{ dB}$$

De toename valt ruimschoots binnen de toename van 1,5 dB die als acceptabel wordt geacht bij fysieke reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder. De toename is dusdanig klein dat deze met het menselijk gehoor niet waarneembaar is.

Leek, 15 februari 2012

Stroop raadgevende ingenieurs bv

—