

Postbus 162 - 8330 AD STEENWIJK

VRIJSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN (19 lid 2 WRO)

Nummer: 0650-2713-VROM-HV

Steenwijk,

Onderwerp: vrijstelling ex artikel 19.2 WRO

Uitgegaan: 18 maart 2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland,

gezien de aanvragen van Jeko Vastgoed Holding BV, Postbus 1180, 1700 BD Heerhugowaard, ontvangen op 27 juni 2008, waarbij vrijstelling wordt gevraagd van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van bestaande appartementen, het bouwen van drie nieuwe appartementen en het vergroten van winkels op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E nummer 6750, 6751 en 7011, plaatselijk bekend Prinsenhoven 1-10, 11-12, 24-25, 37-38 te Steenwijk;

overwegende dat:

het bouwplan waarvoor de vergunning wordt gevraagd opgenomen is in het bestemmingsplan "Partiele herziening bestemmingsplan Binnenstad 1983" vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1985 (nr. 1985/34), goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 1985, nummer 50464, afd. 2;

het bouwplan geprojecteerd is op gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden en Doeleinden van openbaar nut categorie G (groenvoorzieningen)";

het bouwplan in strijd is met het gestelde in artikel 4 en 5 van de voorschriften van voornoemd bestemmingsplan, waarin bepaald is dat deze gronden bestemd zijn voor verkeersdoeleinden, resp. plantsoenen, groenstroken en wegbermen;

om het bouwplan toch mogelijk te kunnen maken vrijstelling van de belemmerende bepalingen van het bestemmingsplan noodzakelijk is;

ingevolge artikel 46 lid 3 van de Woningwet een bouwaanvraag die slechts kan worden ingewilligd na vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verder: WRO) geacht wordt mede een verzoek om zodanige vrijstelling in te houden;

het hier een aanvraag bouwvergunning betreft die is ingediend vóór 1 juli 2008 zodat gebruik gemaakt dient te worden van de 'oude' WRO wetgeving;

wij – op grond van het bepaalde in artikel 19 lid 2 WRO - vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan in door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de inspecteur (VROM-inspectie), aangegeven categorieën van gevallen;

Gedeputeerde Staten van Overijssel in dit kader een vrijstellingslijst heeft vastgesteld, welke lijst is opgenomen in de "Handreiking beoordeling ruimtelijke plannen van april 2005";

Adresgegevens

Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1, Steenwijk • telefoon [REDACTED] • fax [REDACTED]
e-mail info@steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • bankrekeningnummer [REDACTED]

Steenwijkerland, vijfsterrengemeente!

de vrijstellingenlijst is op 5 maart 2004 in werking getreden en laatstelijk gewijzigd op 16 januari 2006;

op basis van punt A1 en A4 van de provinciale vrijstellingenlijst vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend voor bouwprojecten voor woningbouw resp. detailhandel;

wij van mening zijn dat het ingediende plan past binnen de genoemde categorie;

aangezien het perceel is gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied, een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Overijssel is vereist;

voordat een vrijstelling kan worden verleend onderzocht moet worden of het verlenen van de vrijstelling wel gewenst is;

op grond van het bepaalde in artikel 19 WRO de vrijstelling voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd;

gelet op het vorenstaande moet worden geconstateerd dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 19 WRO, waarin is aangegeven dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing;

de aanvraag de procedure als bedoel in artikel 19a WRO heeft doorlopen en in dit kader met ingang van 15 oktober 2008 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende deze termijn gebruik is gemaakt van de gelegenheid om bij ons schriftelijk zienswijzen in te brengen;

in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie;

de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot het innemen van een ander standpunt met betrekking tot de betreffende vrijstelling;

gelezen de verklaring van geen bezwaar ex. artikel 19 lid 2 WRO van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel d.d. 3 maart 2009, nummer 2009/0031891;

ons ook uit andere hoofde niet is gebleken van omstandigheden en feiten die het verlenen van de vrijstelling in de weg zouden staan;

gelet op de artikelen 15, 19 en 19a WRO;

b e s l u i t e n :

ten behoeve van de verwezenlijking van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Partiele herziening bestemmingsplan Binnenstand 1983";

met inachtneming van het Programma van Eisen (is als bijlage toegevoegd) vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;

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



N.B. De verlening van de vrijstelling wordt geacht voor de mogelijkheid van bezwaar en beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht deel uit te maken van de beschikking (de bouwvergunning) waarop zij betrekking heeft.

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO ten behoeve van het vergroten van het winkeloppervlak en het realiseren van 3 extra appartementen op het perceel Prinsenhoven 1-10, 11-12, 24-25, 37-38 te Steenwijk.

Inleiding

Deze uitbreiding maakt deel uit van een algehele opwaardering van de ruimtelijke omgeving van de Paardenmarkt. Hiermee is enkele jaren geleden reeds een aanvang gemaakt in het kader van het project "herinrichting omgeving Woldpoort". De opdracht van het gemeentebestuur voor dit project luidde: "Het realiseren van een goede functionele en stedenbouwkundig-ruimtelijke invulling van het gebied Woldpoort en omgeving tot centrumgebied, waarbij optimaal invulling wordt gegeven aan de integratie en synergie van functies van het gebied met inachtneming van de knooppuntfunctie van de betreffende locatie".

Het gebied moet op termijn een markante plek in het centrum van Steenwijk zijn, een aantrekkelijk onderdeel vormen van het winkelgebied van de stad en tevens voorzien in een goede verbinding tussen het centrum en het winkelgebied aan het Steenwijkerdiep.

Door de herinrichting van de Woldpoort:

- ontstaat er een betere winkelstructuur door invulling van de economische functies;
- ontstaat er een betere verbinding tussen het watertoerisme aan het Steenwijkerdiep en de toeristische binnenstad;
- komt er meer ruimte voor voetgangers en winkelend publiek;
- kan het gebied stedenbouwkundig en architectonisch beter vorm worden gegeven.

Aan de westzijde van het gebouw Prinsenhoven wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met ongeveer 80 parkeerplaatsen. De infrastructuur van Paardenmarkt, Goeman Borgesiusstraat, Tukseweg en Kornputsingel is reeds gewijzigd en vernieuwd.

Planologische situatie

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Partiele herziening bestemmingsplan Binnenstad 1983" en heeft de bestemmingen "Woondoeleinden categorie A (woningen, kantoren en dienstverlening)", "Woondoeleinden categorie B (woningen en winkels)", "Woondoeleinden categorie C (woningen)", "Verkeersdoeleinden" en "Doeleinden van openbaar nut categorie G (groenvoorzieningen)". Volgens de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "verkeersdoeleinden" is het niet toegestaan een uitbreiding van een winkel en appartementen te realiseren.

Gewenste situatie

Het project betreft een vergroting van het winkeloppervlak (170 m²) en de toevoeging van 3 appartementen van het bestaande complex Prinsenhoven. Deze uitbreiding is mogelijk en wenselijk i.v.m. een algehele opwaardering van de ruimtelijke omgeving van de Paardenmarkt. Aan de westzijde van het uit te breiden gebouw Prinsenhoven wordt voorzien in een nieuw parkeerterrein met ongeveer 80 parkeerplaatsen die door een onderdoorgang gekoppeld worden aan de reeds bestaande parkeergarage onder het huidige complex Prinsenhoven. In de kader van de opwaardering van de ruimtelijke omgeving is reeds de infrastructuur van de Paardenmarkt, Goeman Borgesiusstraat, Tukseweg gewijzigd en vernieuwd. De uitbreiding van Prinsenhoven maakt het mogelijk het huidige, qua architectuur sterk gedateerde en minder fraaie gebouw, te verbeteren en te verfraaien. Tevens wordt de routing van de bestaande parkeerkelder verbeterd. Er komt een nieuwe ingang naar de parkeerkelder aan de kant van het nieuw aan te leggen parkeerterrein. De uitrit aan de Neerwoldstraat komt te vervallen.

De relatie tussen het project en het omliggende gebied kan als volgt worden omschreven:

- Ontsluiting: de inrit naar de parkeergarage wordt gewijzigd. Deze komt aan de westzijde van Prinsenhoven. De uitrit van de parkeergarage komt aan de Vrijthofstraat. De uitrit van de parkeergarage aan de Neerwoldstraat vervalt. De bevoorrading van de supermarkt

schuift 20 meter in oostelijke richting. De hoofdtoegang naar de supermarkt XXXXXXXXXX wordt gesitueerd aan de westzijde. Het hoogteverschil tussen de toegang naar de supermarkt en het aansluitende parkeerterrein wordt met twee hellingbanen overwonnen.

Gemeentelijk beleid

Door de plaatsing van een bouwvolume voor de huidige voorgevel van het bestaande gebouw wordt het huidige architectonische beeld belangrijk verbeterd. Het gebouw krijgt daardoor een verticale parcellering in een fraaie architectuur die wordt ondersteund door een horizontale plint waarin de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is opgenomen. Aan de Neerwoldstraatzijde overkraagt het gebouw gedeeltelijk het bestaande straatprofiel waardoor een ruimtelijke vernauwing ontstaat. De gevel aan de Goeman Borgesiustraatzijde krijgt een bijzondere architectuur, de lange gevel wordt door middel van elkaar overlappende muurdelen (schubben) met daarin horizontale en verticale schaalementen, verfraaid en verschaald. De voorgestelde uitbreiding, architectuur en herinrichting van de openbare ruimte betekenen in een onderlinge samenhang een belangrijke verbetering van de stedenbouwkundige ruimtelijke kwaliteit van dit gebied als randzone van de oude binnenstad en als koppeling tussen Steenwijkerdiep en de binnenstad.

In de gemeentelijke beleidsnotitie "Horecavestiging" wordt middels een kaart het centrumgebied voor de stad Steenwijk aangegeven. Het pand Prinsenhoven is gelegen in dit centrumgebied. Binnen dit centrumgebied wordt detailhandel toegestaan. Het bouwplan past binnen genoemde beleidsnotitie.

Tot slot geven we aan dat de bouwwerkzaamheden, zoals hierboven aangegeven, als passend beschouwd binnen het totale project "herinrichting omgeving Woldpoort".

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid zoals verwoord in de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" geeft aan dat de uitbreiding en omvang van detailhandel in een kern past binnen de Provinciale Ruimtelijk Hoofdstructuur en aansluit bij de functie van de kern in het provinciale beleid. Bovendien betreft het hier een dusdanige kleinschalige uitbreiding van het winkelvloeroppervlak dat er geen aantasting plaatsvindt op het bestaande verstedelijkingsprofiel. Voor wat betreft de uitbreiding van de appartementen geeft het provinciaal beleid aan dat eerst de mogelijkheden voor een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied moet worden gezien alvorens besloten moet worden tot uitbreiding van het stedelijk gebied. Met deze herstructurering vindt er een optimale benutting van het stedelijk gebied plaats.

De handreiking geeft aan dat Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo, Zwolle en de streekcentra Hardenberg en Steenwijk over een detailhandelsvisie dienen te beschikken. Deze detailhandelsvisie is verwoord in een gemeentelijke beleidsnotitie "Horecavestiging". Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de paragraaf 'gemeentelijke beleid'.

Parkeren

Het nieuwe parkeerterrein westelijk van Prinsenhoven is een aanvulling op de bestaande parkeerkelder. Er ontstaat een nieuwe routing door de nieuwe inrit naar de parkeerkelder. Wanneer het (nieuwe) parkeerterrein vol is, zal met sneller geneigd zijn met de auto de parkeerkelder in te rijden dan nu het geval is. De parkeerkelder zelf wordt publieksvriendelijker gemaakt. Dit, met de nieuwe routing, zal leiden tot een optimaler gebruik door winkelend publiek van de parkeerkelder.

Welstandscommissie

Op 25 juli 2008 is door de Welstandscommissie van Het Oversticht advies uitgebracht. De commissie heeft het plan beoordeeld aan op grond van het gebied "Steenwijk historisch centrum"

in de welstandsnota. De commissie constateert dat het een goed ontworpen plan betreft en kan zich vinden in het ontwerp.

Economische uitvoerbaarheid

De projectkosten komen voor rekening van de aanvrager van de bouwvergunning. De gemeente verleend uit de haar beschikbare fondsen een bijdrage voor de toevoeging van drie nieuwe wooneenheden aan de woningvoorraad. Verder is er een planschadeovereenkomst ondertekend waarin de aanvrager financieel garant staat voor eventuele verzoeken om planschade naar aanleiding van de betreffende werkzaamheden.

Milieuaspecten

In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken te worden aan alle relevante milieuaspecten.

Bodem

bodemonderzoek: op 28 maart 2007 is door FMA Nillisen Bedrijfsadviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer BO200770047). Hieruit blijkt dat de gronden waar de uitbreiding wordt gerealiseerd, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Geluidaspecten

Voor het huidige gebruik () is het Activiteitenbesluit van toepassing. In afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit zijn de geluidvoorschriften weergegeven. In artikel 2.17 lid a zijn normen opgenomen voor onder andere het maximale geluidsniveau wat mag worden veroorzaakt bij geluidgevoelige gebouwen. In lid b is opgenomen dat in de periode van 07.00 en 19.00 uur opgenomen maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.

Gezien de afstand van de laad- en loslocatie tot woningen van derden, zullen de maximale niveaus, zoals genoemd in artikel 2.17 lid a, worden overschreden. Hieruit volgt dat het voor deze locatie alleen is toegestaan om tussen 07.00 en 19.00 uur te laden en te lossen. Op dit moment vindt het laden en lossen plaats tussen 07.00 en 19.00 uur. In de toekomst zal dit niet wijzigen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het alleen is toegestaan tussen 07.00 en 19.00 uur te laden en te lossen.

Archeologie

In het rapport "Onderzoeksgebied Woldpoort-Paardenmarkt te Steenwijk, gemeente Steenwijkerland; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek" d.d. mei 2006 door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. te Amsterdam, wordt aanbevolen de grond waar de nieuwe toegang tot de parkeergarage wordt aangelegd via een waarderend proefsleuven-onderzoek door een gecertificeerde instelling te toetsen op archeologische waarden. Naar aanleiding hiervan heeft een archeologisch vooronderzoek en een inventariserend booronderzoek plaatsgevonden zoals blijkt uit de RAAP notitie 2966 d.d. 18 november 2008. Hieruit is gebleken dat het booronderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor grootschalige bodemverstoringen in het plangebied. Nader archeologisch onderzoek, in de vorm van waarderende proefsleuven, is daarom wenselijk. Aan het uitvoeren van een proefsleuven onderzoek in het plangebied kleven echter ernstige technische en logistieke problemen, zoals onder meer de aanwezigheid van veel kabels en leidingen waarvan een deel nog in gebruik is, bodemverontreinigingen met onbekende omvang, het omleiden van het verkeer en de af- en aanvoer van uitgegraven grond. Daarom wordt geadviseerd de voorgenomen bodemingrepen intensief archeologisch te laten begeleiden (gedurende de gehele periode van grondverzet controle door een of meerdere archeologen). Voor een archeologische begeleiding is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Dit Programma van Eisen is als bijlage toegevoegd.

Water

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Reest en Wieden die de korte procedure uit de notitie "Reest en Wieden Watertoets" hebben doorlopen.

De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies (zie watertoets d.d. 11 november 2008).

Luchtkwaliteit

Op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een afzonderlijk onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit van Steenwijkerland door de Milieuadviesdienst te Leeuwarden. De resultaten zijn verwoord in de notitie 'Rapportage luchtkwaliteit 2005 – Gemeente Steenwijkerland' van 30 augustus 2006, goedgekeurd door burgemeester en wethouders op 16 januari 2007. Het vastgestelde en ondertekende rapport is in 2-voud aan provincie Overijssel gezonden die vervolgens rapporteert aan het ministerie van VROM. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in de gemeente Steenwijkerland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn vastgesteld en dat derhalve geen lokale maatregelen behoeven te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is op 15 november 2007 de 'Wet Luchtkwaliteit' in werking getreden. Op basis van deze wet vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling, indien er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Gelet op het feit dat het hier gaat om een in verhouding geringe uitbreiding van het totale pand, waar in onze ogen geen extra verkeeraantrekkende werking van uit gaat, zal de uitbreiding niet van invloed zijn op de uitkomsten van het onderzoek in die zin dat er sprake zal zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Gelet hierop vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het verlenen van de vrijstelling.

Ecologie

Het plangebied is gelegen midden in het centrum van Steenwijk en al sinds jaren in gebruik als winkel en woongebied. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan geconcludeerd worden dat er in het gebied geen soorten voorkomen die in het kader van de Flora- en Faunaweg bescherming genieten.

Het pand ligt meer dan 2 kilometer verwijderd van een gebied dat in het kader van de Vogel & Habitatrichtlijn als te beschermen gebied is aangewezen. Omdat het hier een naar verhouding kleinschalige uitbreiding betreft die niet veel intensiever gebruikt gaat worden dan gebruikelijk was en gelet op het feit dat het pand midden in het centrum van Steenwijk ligt, zal er geen sprake zijn van een significant effect op een dergelijk gebied.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt (risicovolle inrichtingen) en transportassen (weg, water, spoor en buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de directe omgeving van het pand Prinsenhoven zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het pand. Daarnaast ligt het pand aan de Prinsenhoven ook niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Wel ligt op korte afstand van het pand aan de Prinsenhoven een regionale aardgasleiding (40 bar) van de Gasunie. Aangezien deze leiding op voldoende afstand (ca. 80 meter) van het pand is gelegen heeft de voorgenomen wijziging,

niet op de hoogte zijn van de vrijstellingsprocedure die noodzakelijk is om bedoeld bouwplan mogelijk te maken. De daadwerkelijke publicatie van de vrijstellingsprocedure is op 14 oktober 2008 geweest. De aanvraag bouwvergunning is echter op 15 juli 2008 gepubliceerd. Vanaf dit moment kon men op de hoogte zijn van het feit dat er een bouwaanvraag was ingediend voor het complex Prinsenhoven.

Vervolgens heeft er op 17 september 2008 een presentatie plaatsgevonden voor de bewoners van Prinsenhoven. Door de projectleider van Jeko Vastgoed Holding BV is aangegeven dat men het betreurt dat één en ander in de pers is gekomen voordat de bewoners op de hoogte waren. Het feit dat de beheerder tot recent van niets wist heeft te maken met de interne overdracht bij ING als nieuwe eigenaar van het woninggedeelte. Op deze avond is er onder andere afgesproken dat voordat gestart wordt met de bouw een nieuwe bijeenkomst zal worden georganiseerd. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met de bewoners van de appartementen, Prinsenhoven 11, 12, 37 en 38. Met deze bewoners is afgesproken dat zij na kunnen denken over een vervangend appartement tijdens de verbouwwerkzaamheden en of zij willen terugkeren. Naar aanleiding hiervan zullen er in januari 2009 nieuwe afspraken volgen.

Zienswijze [REDACTED] d.d. 25 november 2008

De bouwaanvraag betreft het vergroten van bestaande appartementen, het bouwen van drie appartementen en het vergroten van winkels. Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat het appartement van [REDACTED] juist kleiner wordt. Vervolgens staan er geen bestaande afmetingen vermeld in onderdeel 6 "afmetingen van het bouwwerk" van de bouwaanvraag. De [REDACTED] vraagt om een specificatie wat het effect is van de werkzaamheden op de bestaande vloeroppervlakte en de vloeroppervlakte na de werkzaamheden. Hierbij gaat het voornamelijk om de huidige en toekomstige vloeroppervlakte van de bestaande appartementen. Tevens dient duidelijk gemaakt te worden wat het effect van de verbouwing is op de bestaande appartementen.

Voor wat betreft de vrijstelling merkt [REDACTED] het volgende op.

Het toevoegen van drie extra appartementen leidt niet tot een substantiële aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt de woonsfeer van de huidige bewoners drastisch veranderd. Tevens ontstaan er praktische problemen zoals, het tijdelijk onbewoonbaar zijn van de appartementen, alternatieve huisvesting, financiële schade.

Volgens [REDACTED] zou er gekozen moeten worden voor een andere minder ingrijpende oplossing om de bestaande gevel te verfraaien.

Vervolgens geeft [REDACTED] aan dat de onderzoeken in het kader van archeologie en water nog afgerond moeten worden alvorens de vrijstelling kan worden verleend.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid levert de gemeente een financiële bijdrage voor de toevoeging van drie nieuwe appartementen aan de woningvoorraad. Investering in een dergelijke kleine uitbreiding lijkt [REDACTED] zinvol. Ook is nog niet nagedacht over de financiële consequentie van de huidige bewoners. De verhuurder, Meeùs Vastgoedmanagement, kan hierover geen concreet voorstel doen. [REDACTED] vraagt aan de gemeente mee te denken over een passende oplossing met betrekking tot de financiële consequenties.

Reactie gemeente

In het aanvraag formulier bouwvergunning is inderdaad onderdeel 6 "Afmetingen van het bouwwerk" onvolledig ingevuld. Voor wat betreft de bestaande oppervlakte voor de uitvoering van de werkzaamheden het volgende.

De huidige oppervlakte van [REDACTED], Randstad, Videotheek, beddenzaak en voormalig accountantskantoor Machielse 2263 m².

In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van [REDACTED], Action, Videotheek, Gall&Gall en derden 3000 m² bedragen.

Het verschil is de uitbreiding aan de voor- en zijgevel van 672 m² en het dicht bouwen van de passage tussen [REDACTED] en de beddenzaak, alsmede het dicht bouwen van de arcade voor [REDACTED] met een totaal oppervlakte van 65 m².

Wij zijn van mening dat het toevoegen van drie appartementen aan de woningvoorraad wel degelijk een belangrijke toevoeging is, zeker als het gaat om de binnenstad van Steenwijk. De gemeente is daarom bereid uit haar beschikbare fondsen een bijdrage te leveren.

Voor wat betreft de verandering van de woonsfeer, het tijdelijk onbewoonbaar zijn van de appartementen en de financiële consequenties daarvan, verwijzen wij naar de reactie van de gemeente op de zienswijze d.d. 7 augustus 2008. Hierin is aangegeven dat tijdens de presentatie de bewoners zijn verzocht na te denken over een vervangende woonruimte en over eventuele terugkomst in hun nieuwe appartement. Verder is er afgesproken dat er in januari 2009 een nieuwe bijeenkomst wordt georganiseerd waar onder andere deze aspecten besproken worden. Ook zal er aandacht zijn voor de financiële consequenties van de bewoners. Het betreffen hier afspraken tussen Jeko Vastgoed en de bewoners.

Op dit moment is bekend dat [REDACTED], Prinsenhoven 38 intern zal gehuisvest blijven en dat er nadere afspraken in januari 2009 gemaakt worden. [REDACTED], Prinsenhoven 37 zal terugkeren en intern tijdelijk gehuisvest worden. Ook hier zullen nadere afspraken volgen. Met [REDACTED], Prinsenhoven 12 zal eveneens nader overleg volgen in januari 2009. [REDACTED], Prinsenhoven 11 wacht in eerste instantie het verloop van haar revalidatie af. Aan de hand hiervan zal ze aangeven of zij terug zal keren in Prinsenhoven.

Tot slot de onderzoeken in het kader van archeologie en water. Het Waterschap Reest en Wieden heeft inmiddels een positief advies afgegeven zoals hierboven reeds is afgegeven. Voor wat betreft de archeologie is een Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage) waar aan voldaan moet worden om de vrijstelling in stand te kunnen houden. Dit is als eis opgenomen in het vrijstellingsbesluit.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te wijken van het voornemen om vrijstelling te verlenen.