

Gemeenteraad

Zitting van 17 april 2018
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

2018_RAAD_00015 - Vaststelling (gewijzigd) bestemmingsplan Steenwijk, Piet Hein- en Van Speijkstraat - besluitvormen

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Mirjam Meijerink

Portefeuillehouder

O. Akkerman

Samenvatting

Ter uitvoering van de Wijkvisie Steenwijk West heeft Woonconcept 38 verouderde duplexwoningen gesloopt. Er worden 27 nieuwe woningen gebouwd: 19 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, is de verbeelding aangepast.

Beschrijving

Inleiding

Op 4 maart 2011 hebben Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de wijkgerichte aanpak van Steenwijk West. Gedurende de looptijd van de wijkvisie (tot en met 2025) zal Woonconcept in fasen de woningvoorraad herstructureren. In de Piet Hein- en Van Speijkstraat zijn 38 verouderde duplexwoningen gesloopt. Er zullen 27 nieuwe woningen worden gebouwd: 19 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen. Na de realisatie van de woningen zal de gemeente het openbaar gebied inrichten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Van 20 september 2017 tot en met 31 oktober 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en kon iedereen een inspraakreactie indienen. Op 9 oktober 2017 is een inloopbijeenkomst gehouden in De Zuidwester. Naast het voorontwerpbestemmingsplan konden de bouwplannen van Woonconcept worden ingezien. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Van 13 december 2017 tot en met 23 januari 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en kon door iedereen een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 13 februari 2018 heeft het college ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen. Nadat dit besluit was genomen bleek dat de verbeelding afweek van het (onderliggende) stedenbouwkundig ontwerp. Als gevolg daarvan zouden er in de toekomst mogelijk ongewenste situaties kunnen ontstaan. Op 20 februari 2018 heeft het college daarom besloten het besluit van 13 februari 2018 in te trekken in afwachting van een aangepaste verbeelding.

Omdat de verbeelding na de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is gewijzigd is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

Voorstel

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Piet Hein- en Van Speijkstraat. De verbeelding is wel aangepast.

Het plan kan hierdoor gewijzigd worden vastgesteld.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Argumenten

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de achterpaden vanaf meerdere posities te bereiken. Dit was op de verbeelding niet juist verwerkt. Bovendien waren de bouwblokken te ruim aangegeven waarbij er door een (mogelijke) verdichting een stedenbouwkundig ongewenste situatie zou kunnen ontstaan. Reden om de bouwblokken te verkleinen en in overeenstemming te brengen met het stedenbouwkundig ontwerp. Er wordt voorgesteld om de verbeelding bij vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Steenwijk, Piet Hein- en Van Speijkstraat wordt de realisatie van 27 woningen mogelijk gemaakt als onderdeel van de wijkgerichte aanpak van Steenwijk West.

Kanttekeningen en risico's

Omdat er sprake is van een wijziging van de verbeelding nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wederom worden gepubliceerd en staat er rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De beroepsmogelijkheid staat enkel open met betrekking tot de aangebrachte wijzigingen op de verbeelding.

Gezien het feit dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met het stedenbouwkundig ontwerp is de verwachting dat er geen beroep tegen de wijzigingen zal worden ingediend.

Duurzaamheid en social return

Woonconcept zal zgn. NoM (Nul op de Meter) woningen bouwen.

Financiële toelichting

In de met Stichting Woonconcept gesloten Realisatieovereenkomst is o.a. overeengekomen dat Stichting Woonconcept de door de gemeente Steenwijkerland te maken kosten in verband met de toekenning van schadevergoedingen aan derden ingevolge art. 6.1 WRO, verschuldigd is. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van Stichting Woonconcept.

Een deel van de benodigde parkeerplaatsen wordt door de gemeente Steenwijkerland aangelegd op grond die in eigendom zal worden verkregen van Stichting Woonconcept. De gemeente Steenwijkerland ontvangt voor de aanleg een (kostendekkende) bijdrage van Stichting Woonconcept. In de begroting is een bedrag gereserveerd voor de herinrichting van het openbaar gebied.

Participatie en communicatie

Het stedenbouwkundig ontwerp is in nauwe samenwerking tussen WVG Ontwikkeling, Stichting Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig ontwerp alsmede het ontwerp van de woningen is met een vertegenwoordiging van het wijkplatform besproken.

De inrichting van het openbaar gebied zal eveneens in samenspraak met het wijkplatform worden besproken.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Omdat er sprake is van een gewijzigde vaststelling staat er voor belanghebbenden, alleen voorzover het de aangebrachte wijzigingen op de verbeelding betreft, binnen deze termijn rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan na de ter inzage termijn in werking en is het plan onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend. Nadat de woningen zijn gerealiseerd zal de gemeente het openbaar gebied inrichten.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingsplan Steenwijk, Piet Hein- en Van Speijkstraat gewijzigd vast te stellen
2. niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.