

Politieke Markt

Zitting van 1 juni 2021
Beleid en Uitvoering - Vergunningverlening en
T&H

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een appartementengebouw aan de Sluisweg te Steenwijk - besluitvormen

Auteur

Greetje Jongschaap

Overlegd met

Jan Mulder, Auke Tiersma, Arjan Saadhoff, deskundigenoverleg, Bart Mossel

Portefeuillehouder

T. Bijl

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

Samenvatting

Het project bestaat uit het bouwen van een appartementengebouw van 3 verdiepingen met in totaal 12 appartementen. Het gaat om sociale woningbouw. Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Met een zogenaamde projectafwijking kan medewerking aan dit project verleend worden. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, voldoet aan redelijke eisen van welstand, is stedenbouwkundig akkoord en past binnen de woonvisie.

Het project is op 14 januari 2020 eerder besproken en goedgekeurd door het college. Voor uw informatie is dit document bijgevoegd. In de raadsvergadering van 11 december 2018 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld ter bevordering van de bouw van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen. Ook dit document is bijgevoegd.

Beschrijving

Inleiding

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex met 12 appartementen aan de Sluisweg te Steenwijk. Het complex bestaat uit 3 verdiepingen met elk 4 appartementen in de sociale huursector. Op grond van het bestemmingsplan mag er op dit perceel niet gewoond worden. Om wonen toe te staan is een uitgebreide procedure (projectafwijking) nodig om deze ontwikkeling alsnog te realiseren.

De aanvraag is na aanvulling compleet en de ingediende stukken zijn gecontroleerd en akkoord bevonden. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, aan de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om de afwijking van het bestemmingsplan te onderbouwen. Ook deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en akkoord bevonden.

Uw raad wordt nu gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan, zodat de vergunningsprocedure kan worden voortgezet.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project, als bedoeld in artikel 6,5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht.
2. Te bepalen dat, wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit geen wijzigen zijn doorgevoerd, er geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft te worden aangevraagd en dat de nu afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan gelden als de definitieve verklaring.

Argumenten

Toets aan bestemmingsplan

Het project is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". Het project is in strijd met de onderstaande artikelen:

- Artikel 15.1.1 lid e: wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Het perceel heeft de functieaanduiding "wonen uitgesloten". Niet akkoord er worden 12 appartementen gerealiseerd, waarin gewoond gaat worden.
- Artikel 15.2.2 lid e: gebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
Niet akkoord. Het gebouw krijgt een plat dak.
- Artikel 15.5.1. Strijdig gebruik. Lid b. Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken en/of als: Lid b. wonen ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten". Niet akkoord. Het perceel heeft de aanduiding "wonen uitgesloten". Hier mag niet gewoond worden.

Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Hieraan liggen de volgende argumenten ten grondslag.

Ruimtelijke onderbouwing

De woningcorporatie heeft tot doel om voldoende goed betaalbare woningen in de gemeente te realiseren. Dit sluit goed aan op de ambitie van de gemeente Steenwijkerland om voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren, zoals beschreven in de woonvisie. De woningcorporatie heeft samen met de gemeente Steenwijkerland aan de Sluisweg in Steenwijk een geschikte locatie gevonden om sociale huurappartementen te realiseren, waarmee aan een deel van doelstelling kan worden voldaan.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de volgende aspecten: toekomstige situatie, verkeer en parkeren, het geldende beleid, de milieu- en omgevingsaspecten. In het laatste hoofdstuk is de uitvoerbaarheid beschreven. De conclusie is dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn tegen de uitvoering van het plan.

Beslissing college van 14 januari 2020

Het college heeft in de vergadering van 14 januari 2020 besloten dat de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een appartementencomplex van 12 appartementen aan de Sluisweg te Steenwijk opgestart kan worden, onder de kanttekening dat Wetland Wonen d.m.v. een informatiebijeenkomst de omgeving van de ontwikkellocatie zal betrekken bij het proces om het draagvlak van het concept en de kans op realisatie te vergroten. Onder het kopje participatie + communicatie wordt uitgewerkt hoe dit is opgepakt.

Kanttekeningen en risico's

Vervolgprocedure

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt deze samen met de ontwerpomgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Wanneer er een zienswijze wordt ingediend zal het plan opnieuw worden voorgelegd aan uw raad.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Krediet ter bevordering van de bouw van sociale huurwoningen

Uw raad heeft in de vergadering van 11 december 2018 een krediet beschikbaar gesteld ter bevordering van de bouw van sociale huurwoningen in Steenwijk en de noordelijke kernen. Dit project wordt hiermee gefinancierd.

Planschadeovereenkomst

Er hoeft met de aanvrager geen planschadeverhaalovereenkomst afgesloten te worden omdat de gemeente zelf de initiatiefnemer is en Wetland Wonen is ingeschakeld voor de uitvoering.

Leges

Ingevolge de legesverordening worden er leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Participatie en communicatie

Op 6 februari 2020 heeft Wetland Wonen samen met de gemeente een informatieavond gehouden voor de buurt. De reacties hebben er toe geleid om e.e.a. te onderzoeken en het conceptplan nader vorm te geven. Dit aangepaste plan is wederom aan de buurt gepresenteerd op 21 april 2021 met als rode draad dat het aangepaste plan positief is ontvangen. De weergave van de presentaties zijn opgenomen als bijlagen zodat korthedshalve daar naar wordt verwezen. Na uw besluitvorming zullen omwonenden wederom schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit en de verdere procedure. Daarin wordt tevens ingegaan op de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen op het planvoornemen.

Het ontwerpbesluit zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd. Iedereen krijgt de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. Dat moet binnen de termijn dat het project ter inzage ligt (dat is 6 weken).

Corona

Covid-19 heeft geen invloed op de behandeling van dit verzoek.

Uitvoering en planning

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project, als bedoeld in artikel 6,5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht.
2. Te bepalen dat, wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit geen wijzigen zijn doorgevoerd, er geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft te worden aangevraagd en dat de nu afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan gelden als de definitieve verklaring.