

Politieke Markt

Vergadering van 12 december 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Vaststelling beeldkwaliteitsplan Steenwijk Zuidoost

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

Henk Kloosterman, Marja van den Broek

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Het is de bedoeling om in Steenwijk Zuidoost woningen te bouwen. Het voormalige terrein van de tapijtfabriek Betap/Crilux is het eerste deelgebied dat in ontwikkeling gebracht wordt, als onderdeel van het sleutelproject Steenwijk Zuidoost. Uit nader bodemonderzoek blijkt dat in het gebied bodemverontreiniging aanwezig is. Er zal daarom een bodemsanering moeten plaatsvinden.

Over deze sanering en financiële dekking zal duidelijkheid moeten komen voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor een groot deel gereed. Daarom wordt ervoor gekozen om het bestemmingsplan, onder de Wet ruimtelijke ordening, in procedure te brengen.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling vast te leggen, is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit zijn beleidsregels die een toetsingskader zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de bouwkavels en de inrichting van het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Masterplan Steenwijk Zuidoost. Deze uitgangspunten zijn door uw raad op 15 februari 2022 vastgesteld.

Om dit beeldkwaliteitsplan als welstandstoets te kunnen gebruiken, moet dit plan voor 1-1-2024 worden vastgesteld. Om alles onder het huidige wettelijke kader (Wro, Wabo) te laten vallen en niet onder de omgevingswet (Ow), moet een bestemmingsplan in procedure zijn gebracht voor 1-1-2024. Dit is een collegebevoegdheid. Voor deze datum moet ook het beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld. Dit is een raadbevoegdheid. Om vaart in de plannen te houden is het de bedoeling om dit jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Een belangrijk uitgangspunt bij Steenwijk Zuidoost is het ontwikkelen van een natuurinclusieve woonwijk. Op deze manier ontstaat er een duurzame natuurinclusieve woonwijk met een goede biodiversiteit. Dit is ook in de insteek geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

Verder is het kleurgebruik en het materiaalgebruik van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied vastgelegd. Hieraan worden de toekomstige bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte getoetst.

De gemeenteraad wordt gevraagd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor deze specifieke locatie.

Beschrijving

Inleiding

Het sleutelproject Steenwijk Zuidoost is het grootste woningbouwproject van Steenwijk en belangrijk voor de realisatie van de doelstellingen uit de woonagenda waar het gaat om betaalbaar wonen voor diverse doelgroepen. Het voormalige terrein van de tapijtfabriek Betap/Crilux is het eerste deelgebied dat in ontwikkeling gebracht wordt. Uit nader bodemonderzoek blijkt echter dat in dit gebied een aanzienlijke bodemverontreiniging aanwezig is. Er zal daarom eerst een bodemsanering moeten plaatsvinden.

Om vaart in de plannen te houden is het streven om dit jaar nog een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan het beeldkwaliteitsplan dan gekoppeld worden aan het bestemmingsplan.

Gewenst resultaat

De beoogde ruimtelijke kwaliteit voor deze woonwijk waarbij het uitgangspunt is, duurzaamheid en natuurinclusiviteit, te waarborgen.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Masterplan Steenwijk Zuidoost.

Dit toetsingskader is een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Masterplan Steenwijk Zuidoost, dat op 15 februari 2022 door uw raad is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de bouwplannen.

Om bouwplannen te kunnen toetsen aan dit beeldkwaliteitsplan moet dit beeldkwaliteitsplan worden aangemerkt als Welstandsnota.

Kanttekeningen en risico's

Het is nog onzeker of er een bestemmingsplan voor deze locatie kan worden vastgesteld. Dit in verband met de bodemverontreiniging die is aangetroffen.

Duurzaamheid en social return

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Daarnaast wordt er aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve inrichting van het gebied. Dit gebeurt op alle niveaus en kan ook als inspiratie dienen voor toekomstige bewoners.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan komen voor rekening van de bestaande grondexploitatie Steenwijk Zuidoost.

Communicatie en participatie

Na besluitvorming wordt de aanpassing in de Welstandsnota Steenwijkerland op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking treedt deze wijziging in werking. Het indienen van beroep is niet mogelijk omdat een beeldkwaliteitsplan een beleidsregel is waartegen geen beroep kan worden ingesteld volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Uitvoering en planning

Het beeldkwaliteitsplan is in nauw overleg met de ontwikkelaar Roosdom Tijhuis en Stichting Woonconcept opgesteld. Ook is het beeldkwaliteitsplan op 4 oktober 2023 gepresenteerd aan belangstellenden. Op het plan is overwegend positief gereageerd door aanwezigen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Steenwijk Zuid Oost, vast te stellen.
2. Dit beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie aan te merken als welstandsnota.