

Gemeenteraad

Zitting van 8 juni 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2021_RAAD_00021 - Vaststellen bestemmingsplan Steenwijk - Prins Bernhardstraat - besluitvormen

Overlegd met

Auke Tiersma, Jan Mulder, Marja van den Broek

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Voor u ligt het bestemmingsplan dat een bouwplan omvat voor 5 geschakelde grondgebonden sociale huurwoningen, gelegen aan de Prins Bernhardstraat 5 te Steenwijk en gelegen aan de achterzijde van de percelen Meppelerweg 40/42 in Steenwijk. De Prins Bernhardstraat loopt vrijwel parallel aan de Meppelerweg en heeft zodoende te maken met achterkantsituaties van de daar gevestigde bedrijven. Aan de westzijde ligt een bedrijfsterrein waar voorheen een garagebedrijf was gevestigd. Op het terrein van het huidige plangebied stond voorheen een oude bedrijfsloods, die is inmiddels gesloopt en het terrein ligt momenteel braak. Voor de leefbaarheid van deze woonstraat is de herontwikkeling van het bedrijfsperceel een aanmerkelijke verbetering. Het plan beoogt daarom een kwaliteitsverbetering van het plangebied door het omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en daarmee de bouw van 5 sociale huurwoningen mogelijk maakt. Initiatiefnemer van dit plan is Woonconcept. Het plan heeft tot en met 20 april 2021 als ontwerp ter inzage gelegen en er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Vooruitlopend op de terinzagelegging hebben meerdere informatiemomenten met de buurt plaatsgevonden. Dit heeft plaatsgevonden via (nieuws)brieven en een digitale informatiebijeenkomst op 28 januari 2021. Tijdens deze bijeenkomst hebben de omwonenden hun zorgen geuit over het aantal parkeerplaatsen van 6. Omwonenden verwachten dat dit onvoldoende is. Op basis hiervan is besloten 2 extra parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren. Verder is afgesproken de omwonenden met nieuwsbrieven op de hoogte te houden over de planvorming en de realisatie.

Beschrijving

Inleiding

Het plangebied is gelegen in een gebied waar verschillende functies naast elkaar voorkomen. Zo zijn aan de zuidzijde van de Prins Bernhardstraat allemaal woningen gelegen, terwijl zich aan de noordkant verschillende achterzijden bevinden van bedrijven die gevestigd zijn aan de Meppelerweg. Direct ten oosten van het plangebied staat een tweekapper die in 1995 is gebouwd. Het plangebied ligt al een aantal jaren braak. Stichting Woonconcept is eigenaar van de percelen en voornemens op deze locatie 5 sociale woningen aaneen te realiseren.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. Het bestemmingplan Steenwijk - Prins Bernhardstraat, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1708.STWmeppelerweg40BP-VA01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

3. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Steenwijk - Prins Bernhardstraat' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

Met onderliggend plan wordt invulling gegeven aan het bouwen voor de sociale huursector. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend, dat past binnen de gemaakte prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie. Ook het bouwen van goede kwaliteit behoort tot de doelstellingen. De te bouwen nieuwbouwwoningen hebben deze kwaliteit en zijn duurzaam. Een andere doelstelling van de gemeente is om geen nieuwe locaties voor nieuwbouw te ontwikkelen buiten de bebouwde kom en om de leefbaarheid te vergroten door leegstand en verpaupering te voorkomen. Onderliggend plan voorziet ook hier in, er is sprake van een inbreidingslocatie waardoor het braakliggend terrein een nieuwe invulling krijgt. Naast het feit dat dit plan past binnen de prestatieafspraken en planologische uitgangspunten, heeft het plan geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen Natura 2000. Uit de aerius-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De beoogde nieuwbouw heeft zodoende geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Duurzaamheid en social return

In het ontwerpplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (Beng). De Beng-eisen vervangen de EPC-normen. Tijdens het ontwerpproces wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

Financiële toelichting

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de partijen Woonconcept en de gemeente. Het college heeft op 11 mei 2021 ingestemd met deze overeenkomst. In deze overeenkomst zijn de financiële aspecten rondom het plan geregeld. Gelet op het bovenstaande is geen exploitatieplan nodig, omdat er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro zijn.

Participatie en communicatie

Dit plan is besproken met de omgeving. Er zijn (nieuws)brieven verstuurd en op 28 januari 2021 heeft er een digitale bijeenkomst plaatsgevonden waar Woonconcept haar plannen heeft besproken met de omgeving door middel van tekeningen en impressies en een bijbehorende planning. Tijdens deze bijeenkomst waren 10 omwonenden aanwezig. Vanuit de omwonenden waren er vooral zorgen over de toename van verkeer en het parkeren door de realisatie van 5 woningen. Parkeren wordt in de huidige situatie al als een probleem ervaren en omwonenden verwachten dat de 6 parkeerplaatsen voor 5 woningen onvoldoende is, ondanks dat dit volgens het gemeentelijke parkeerbeleid voldoende wordt geacht. Op basis hiervan is besloten het plan aan te passen en 2 extra parkeerplaatsen te realiseren zodat er in totaal 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Verder zijn er zorgen geuit m.b.t. overlast tijdens de bouw. Tijdens de bouwvoorbereiding zal Woonconcept aandacht besteden aan deze zorgen en waar mogelijk rekening mee houden. Afsproken is dat de omwonenden periodiek met nieuwsbrieven op de hoogte worden gehouden over de planvorming en realisatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart 2021 tot en met 20 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Corona

Niet van invloed.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling door uw gemeenteraad wordt het plan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend of aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen beroep in stellen. Indien geen beroep is ingesteld en geen voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit om:

1. Het bestemmingplan Steenwijk - Prins Bernhardstraat, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1708.STWmeppelerweg40BP-VA01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Steenwijk - Prins Bernhardstraat' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.