

College van burgemeester en wethouders

Zitting van 7 januari 2020
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

Sociale woningbouw in Woldmeente Steenwijk - besluitvormen

Auteur

Jan Mulder

Overlegd met

J. Vriesema, A. Tiersma en R. Kuiper

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Wooncorporatie Wetland Wonen Groep en gemeente Steenwijkerland zijn plannen aan het ontwikkelen om sociale woningbouw in de noordelijke kernen te bevorderen. Voor de wijk Woldmeenthe in Steenwijk betreft dit drie onderzoeklocaties.

Conclusie uit de gehouden onderzoeken is dat twee locaties geschikt zijn om sociale woningbouw te ontwikkelen. De planontwerpen betreffen twee gebouwen met elk 12 eenheden. Om te kunnen voldoen aan gemaakte afspraken tussen genoemde partijen, zal een alternatieve locatie buiten Woldmeenthe gevonden moeten worden voor realisatie van 8 wooneenheden.

Beschrijving

Inleiding

In het raadsbesluit van 11 december 2018 is een krediet beschikbaar gesteld ter bevordering van de bouw van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen. In de bijlagen van dat besluit zijn zowel de voorgenomen bouwlocaties aangegeven als het aantal te realiseren wooneenheden.

Op dit moment werken Wetland Wonen Groep en de gemeente plannen uit voor 3 locaties in de wijk Woldmeenthe te Steenwijk. Het betreft de volgende locaties:

1. De Vesting 12 wooneenheden
2. Sluisweg 12 wooneenheden
3. Het Bolwerk 8 wooneenheden

Deze plannen/locaties zijn inmiddels van advies voorzien door Omgevingsdienst IJsselland, akoestisch onderzoeksbureau Geluidmeesters en Veiligheidsregio IJsselland. Korte tijdshalve zijn de onderzoeken per locatie toegelicht in de bijlage.

Voorstel

Deze nota voor kennisgeving aan te nemen.

In te stemmen met het starten van een planologische procedure voor de locatie 'Sluisweg' / 'Bolwerk'?

De locatie 'Het Bolwerk' niet voor sociale woningbouw aan te wenden en opdracht te geven om voor 8 woningen een alternatieve locatie te zoeken en uit te werken.

J.m.
in
eind-
besluit

Argumenten

De locatie 'De Vesting' heeft de bestemming 'Gemengd' en 'Groen' met een bouwblok voor gestapelde woningbouw met een maximale hoogte van 10 meter. Het bouwplan voldoet hier niet geheel aan omdat er sprake is van een beperkte overschrijding van het bouwblok. Na toetsing door het deskundigenoverleg is aangegeven dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend middels vrijstelling B.o.r. Deze vrijstelling maakt onderdeel uit van de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Inmiddels zijn alle locatie-onderzoeken afgerond met als conclusie dat de voorgenomen bouwontwikkeling akkoord is. Aanvrager kan een verzoek om een omgevingsvergunning aanvragen.

De locatie Sluisweg heeft de bestemming 'Gemengd 1' t.b.v. kantoren, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen met aanduiding: "Wonen uitgesloten". Binnen het ruime bouwblok zijn genoemde functies met een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het bouwplan past binnen de planvoorschriften, echter de gewenste gebruiksfunctie (Wonen) is in strijd met de bestemming 'Gemengd 1'.

Na toetsing door het deskundigenoverleg is aangegeven dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend middels een planologische afwijkingsprocedure of een bestemmingswijziging. BOR ??

Onderzoeken t.b.v. een dergelijke procedure tonen aan dat de gewenste woonontwikkeling mogelijk is. Eén onderzoek betreft een aandachtspunt. In het PFAS-onderzoek is een verhoogd gehalte gemeten; echter in die mate dat hergebruik binnen de perceelgrens mogelijk is.

Voorgesteld wordt om mee te werken aan de benodigde planologische procedure. Geadviseerd wordt aandacht te schenken aan participatie (WWG/gemeente - buurt).

De locatie 'Het Bolwerk' heeft de bestemming 'Gemengd 5' t.b.v. kantoren, zakelijke dienstverlening en praktijkruimten. Binnen het bouwblok zijn genoemde functies toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het bouwplan is vanwege de gewenste woonfunctie en het beschikbare bouwblok in strijd met de bestemming. Realisatie kan slechts na het nemen van een positief besluit over een planologische afwijkingsprocedure dan wel een bestemmingswijziging.

In gehouden onderzoeken is geconcludeerd dat deze locatie milieutechnisch gezien niet dan wel moeilijk in te vullen is met woningbouw vanwege de hoge geluidbelasting en het te hoge groepsrisico (LPG). In de bijlage zijn deze onderwerpen nader uitgewerkt. Kort weergegeven daarover het volgende.

a. Hogere Grenswaarde procedure

Uit betreffend rekenmodel (tabel 4) blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de relevante gevels maximaal 1dB hoger ligt dan de benodigde hogere grenswaarde. De gecumuleerde geluid-elasting wordt daarmee aanvaardbaar geacht. Door rekening te houden met in de bijlage genoemde voorwaarden, kan een aanvaardbaar akoestisch klimaat worden gerealiseerd. Het voeren van deze procedure is met in acht name van genoemde voorwaarden verantwoord.

b. Groepsrisico

De Omgevingsdienst IJsselland stelt dat ook al past deze ontwikkeling in het gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving, het niet de voorkeur heeft om een toename van personen te realiseren in het

Beslispunt 1

Deze nota voor kennisgeving aan te nemen.

- " 2^e planologische procedure/BOR voor Sluisweg
3^e Bolwerk: geen soc. woningbouw en alternatief zoeken "

Bylagen: gm

invloed-gebied van een risicobron. De Veiligheidsregio IJsselland adviseert met name om geen zeer kwetsbare objecten (objecten met o.a. minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten) toe te staan binnen een afstand van 160 meter vanaf het vulpunt LPG. Het plangebied ligt in deze zone.

Op basis van deze adviezen wordt afgeraden om op deze locatie woningbouw te realiseren. Los van negatieve ruimtelijke effecten van de voorgestelde invulling, weerstand vanuit de buurt en planschadeclaims, is het groepsrisico als aangegeven door de externe diensten onverantwoord groot.

Voorgesteld wordt om deze locatie niet in te vullen met sociale woningbouw. Gerealiseerd wordt dat een dergelijk besluit betekent dat er een alternatieve locatie gezocht moet worden om de door de raad geplande 8 sociale woningen alsnog in Steenwijk te realiseren. In de wijk Woldmeenthe is geen alternatieve locatie beschikbaar.

Kanttekeningen en risico's

Door middel van een informatiebijeenkomst zal Wetland Wonen Groep de omgeving van de ontwikkellocatie betrekken bij het te lopen planproces. Door deze vorm van participatie wordt het draagvlak van het concept vergroot en de kans op realisatie vergroot.

Bij de locaties 'Sluisweg' en 'De Vesting' zijn geen voorzienbare risico's.

Dit is anders bij de locatie van 'Het Bolwerk'. Omdat geadviseerd wordt deze locatie af te wijzen t.b.v. de bouw van sociale woningbouw, wordt hier korthedshalve niet verder op ingegaan.

Duurzaamheid en social return

De plannen zullen minimaal voldoen aan de eisen die qua duurzaamheid daaraan gesteld worden. Wetland Wonen Groep is -ook in dat opzicht- een partij die in eerdere plannen heeft aangetoond dat zij op milieubewuste en innovatieve wijze woonbebouwing realiseren.

Financiële toelichting

Korthedshalve wordt verwezen naar het raadsbesluit van 11 december 2018 (bijlage 4).

De voorgenomen planvorming (proces, onderzoeken, bouwrijp) voor de locaties 'Sluisweg' en 'De Vesting' is binnen het beschikbare krediet ad € 146.000 te realiseren.

Indien wordt besloten om op de locatie 'Het Bolwerk' geen sociale woningbouw te ontwikkelen, zal het beschikbare krediet worden bevroren en later worden aangewend ten behoeve van de planvorming van de benodigde alternatieve locatie voor de bouw van 8 woningen.

Participatie en communicatie

Wetland Wonen Groep en de gemeente hebben afgesproken om de planschetsen voorafgaand aan publicaties met de betreffende omgeving kort te sluiten. Mochten er verbeteringen aan een planconcept aan de orde zijn, dan zal het betreffend planconcept worden aangepast.

Uitvoering en planning

Wetland Wonen Groep zal voor de betrokken locaties de benodigde aanvragen indienen.

Na gehouden informatiebijeenkomsten worden de procedures in gang gezet. Naar schatting zullen de bouwwerkzaamheden starten in het tweede kwartaal 2020.

Besluit
