

Gemeenteraad

Vergadering van 10 september 2024
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2024_RAAD_00053 Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Steenwijkerdiep

Auteur

Lascal Boer

Overlegd met

Alen Basic, Henk Kloosterman, Auke Tiersma

Portefeuillehouder

Bram Harmsma

Samenvatting

Er worden plannen uitgewerkt voor de vernieuwing van twee supermarkten aan het Gedempte Steenwijkerdiep en een supermarkt aan de Tukseweg, aan de rand van het centrumgebied van de kern Steenwijk. Dit wordt gecombineerd met een herontwikkeling van een deel van het (leegstaande) vastgoed in het gebied en aanpak van de openbare ruimte en de parkeersituatie. Daarom is voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Het betreft een wijziging van de verbeelding voor de locatie van het voormalig Welkoop-pand en de winkelwagenstandplaats van de Lidl. Daarnaast worden de regels o.a. aangepast ten aanzien van de bouwhoogte van carports, het inpandig laden en lossen bij de Lidl supermarkt en wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van de gebouwen conform het beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

In de kern Steenwijk worden plannen uitgewerkt voor de versterking van twee supermarkten aan het Gedempte Steenwijkerdiep en een supermarkt aan de Tukseweg, aan de rand van het centrumgebied. Dit wordt gecombineerd met een herontwikkeling van een deel van het (leegstaande) vastgoed in het gebied en aanpak van de openbare ruimte en de parkeersituatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische verankering van de beoogde ontwikkeling.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van een juridisch planologisch kader om in het plangebied de beoogde ontwikkeling van de supermarkten mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er zienswijzen ingediend. De beoogde wijzigingen zijn verwerkt in de nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Steenwijkerdiep. De wijzigingen voorzien in een aanscherping van de regels en de verbeelding. Naar aanleiding van de wijzigingen op basis van de ingediende zienswijzen, wordt ook voor het voormalig Welkoopland en de bijbehorende percelen een wijziging van de bestemming voorgesteld. De beoogde toekomstige situatie wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan Steenwijkerdiep planologisch verankerd.

3.1 *Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch kader.*

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de volgende ontwikkelingen:

- Lidl wil uitbreiden naar ongeveer 1470 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) door sloop van panden in de omgeving en de herontwikkeling en uitbreiding van het huidige pand;
- Jumbo wil het bestaande pand aan het Gedempte Steenwijkerdiep 61 in de westelijke richting uitbreiden. De gemeente heeft de panden aan de Gedempte Turfhaven 32 en 34 en het Gedempte Steenwijkerdiep 37 aangekocht. Hierdoor ontstaat ruimte voor het verleggen van dit deel van de Gedempte Turfhaven in westelijke richting en de aanleg van parkeerplaatsen, die verbonden kunnen worden met het al aanwezige parkeerterrein aan de Gedempte Turfhaven. De Jumbo wil gaan 'vernieuwbouwen' naar een omvang van ongeveer 2400 m² wvo;
- Aldi wil een nieuw pand bouwen op het 'middenterrein' tussen de Tukseweg en het Gedempte Steenwijkerdiep. De discounter wordt daarbij vergroot naar 1200 m² wvo;

Deze ontwikkelingen worden ingezet om de supermarkten toekomstbestendig te maken, zodat hun verzorgingsfunctie voor de inwoners van Steenwijk en omgeving behouden blijft. Onder meer door de versterking van de parkeersituatie wordt de autobereikbaarheid van de supermarkten verbeterd. Een herinrichtingsschets met de ontwikkelingen is in het bestemmingsplan opgenomen. De beschreven ontwikkelingen zijn in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Steenwijk en Tuk', zoals vastgesteld op 17 september 2013 en 'Bestemmingsplan Woldpoort', zoals vastgesteld op 29 juni 2010 door de gemeenteraad. Om de ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken dienen deze bestemmingsplannen gedeeltelijk te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch planologische kader voor het plangebied.

4.1 *Er ligt er een anterieure overeenkomst.*

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om daar van af te wijken. Dit is mogelijk als bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anders verzekerd is. In dit geval ligt er een anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Duurzaamheid en social return

Met de nieuw - en verbouw van de supermarkten wordt beoogd een duurzame ontwikkeling te realiseren.

Financiële toelichting

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee komen de kosten van het initiatief geheel voor rekening van de initiatiefnemers. In de overeenkomst is ook een regeling m.b.t. planschade opgenomen.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was eenieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming van de gemeenteraad en worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het indienen van een beroep.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan met het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking, een dag na afloop van de inzage termijn.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Steenwijkerdiep' vast te stellen en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform deze reactienota van een reactie te voorzien.
2. De nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Steenwijkerdiep' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenwijkerdiep' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWstnwijkerdiepBP-ON01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van de in beslispoint 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Steenwijkerdiep' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1708.STWstnwijkerdiepBP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/1708/NL.IMRO.1708.STWstnwijkerdiepBP-ON01>