

Gemeenteraad

Vergadering van 19 september 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2023_RAAD_00048 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19

Auteur

Marja van den Broek

Overlegd met

Alen Basic, Rene Binnenmars

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Voor het perceel Kalverstraat 19 in Steenwijk is een initiatief ingediend voor de bouw van 13 sociale huurappartementen. Het betreft een samenwerking tussen een projectontwikkelaar en een woningbouwcorporatie. Een gedeelte van het terrein wordt openbaar gebied. Naast vergroening van de binnenstad blijft hierdoor het zicht op het rijksmonument "de Spijkervetstallen" en het groene binnengebied behouden/versterkt.

Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie) heeft van 15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan moet op een paar punten worden aangepast. Deze aanpassingen zijn verwoord in het de nota van wijzigingen bestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie).

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Voor het perceel Kalverstraat 19 in Steenwijk is een initiatief ingediend voor de bouw van 13 sociale huurappartementen. Het betreft een samenwerking tussen een projectontwikkelaar en een woningbouwcorporatie. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. In het huidige bestemmingsplan zijn detailhandel en een woning op de verdieping toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming "centrum" gewijzigd naar een woonbestemming.

Het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt, ligt op de grens van het kernwinkelgebied. De Kalverstraat is een verbinding tussen de aanloopstraten naar het centrum van Steenwijk. Om die reden is ervoor gekozen om een expositieruimte aan de Kalverstraat te situeren en de oriëntatie van

de appartementen op het binnenterrein te realiseren. De gevel aan de Kalverstraat is een verwijzing naar het huidige pand waarin jaren lang de witgoedwinkel Scheer en Foppen was gevestigd. Daarnaast is er rekening gehouden met de historische context van de locatie in de binnenstad en de nieuwe invulling als woonbestemming.

Een gedeelte van het terrein wordt openbaar gebied. Naast vergroening van de binnenstad blijft hierdoor ook het zicht op het Rijksmonument "De Spijkervetstallen" en het groene binnengebied behouden/versterkt.

Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de indeling van het terrein.



Impressie van de gevel aan de Kalverstraat.



- RECHTERZIJGEVEL -
- NOORD-OOSTGEVEL -

Impressie zijgevel (voorzijde van de woningen)



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen tegen het plan ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is te

vinden in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie). Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie, die voor dit bestemmingsplan is gemaakt, aangepast. Het aangepaste onderzoek zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en worden verwerkt in de toelichting. Ambtshalve wordt er een kleine aanpassing voor de regels voorgesteld ten aanzien van de oppervlakte van de bergingen.

Gewenst resultaat

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan te publiceren en 6 weken ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 De beoordeling van de zienswijze leidt tot een minimale aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningstudie die voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd aangepast. De aanpassing houdt in dat een deel van een perceel alsnog in de studie is opgenomen. Dit aangepaste rapport zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en worden verwerkt in de toelichting.

3.1 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is ook de planschadeovereenkomst opgenomen.

4.1 De 13 sociale huurappartementen zijn een mooie aanvulling op het woningaanbod in de binnenstad. Het betreffende pand staat al jaren leeg. Dit perceel ligt aan de rand van het kernwinkelgebied. Omzetting naar een woonbestemming is mogelijk zonder dat de structuur van het kernwinkelgebied wordt aangetast. Een woonbestemming is dan ook passend op deze locatie.

4.2. Het initiatief past binnen de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken die op 26 januari 2023 zijn ondertekend.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ze zijn tijdig ingediend en zijn daarom ontvankelijk. Ze hebben echter niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid en social return

Het realiseren van sociale huurappartementen is een toevoeging aan het woningaanbod in de binnenstad van Steenwijk. Daarnaast wordt een deel van het terrein voorzien van een groene invulling waarmee er ook een stukje van de binnenstad wordt vergroend.

Financiële toelichting

Deze ontwikkeling past binnen de gemaakte afspraken d.d. 11 december 2018 tussen de gemeenteraad en woningbouwcorporaties over sociale woningbouw.

Communicatie en participatie

In het voorjaar van 2022 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het conceptplan bekijken en vragen stellen.

Op 22 februari 2023 is er nogmaals een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het conceptplan bekijken, het ontwerpbestemmingsplan inzien en vragen stellen. Op deze manier hebben we de gemeentelijk inspraakprocedure gevolgd.

Uitvoering en planning

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd en 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na de ter inzage termijn. Wanneer er tijdig beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie) vast te stellen.
2. De nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie) als vervat in NL.IMRO.1708.STWKalverstra19BP-VA01, met bijbehorende toelichting, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen.
5. Het vastgestelde bestemmingsplan Steenwijk, Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie) met bijbehorende stukken bekend te maken en ter inzage te leggen.