

Politieke Markt

Vergadering van 15 oktober 2024
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

René Binnenmars, Rogier Eising, Marja van den Broek, Auke Tiersma, Roelof Kuiper

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Voor de invulling van het onbebouwde deel in de wijk Kornputkwartier heeft het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier eind 2023 ter inzage gelegen. Dit plangebied voorziet in de bouw van 116 woningen, onderverdeeld in 13 vrijstaand, 24 tweekappers en 79 rijwoningen. Dit is in overeenstemming met de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. Met deze indieners zijn diverse constructieve gesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het verkavelingsplan en het is verwerkt in de nota van wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

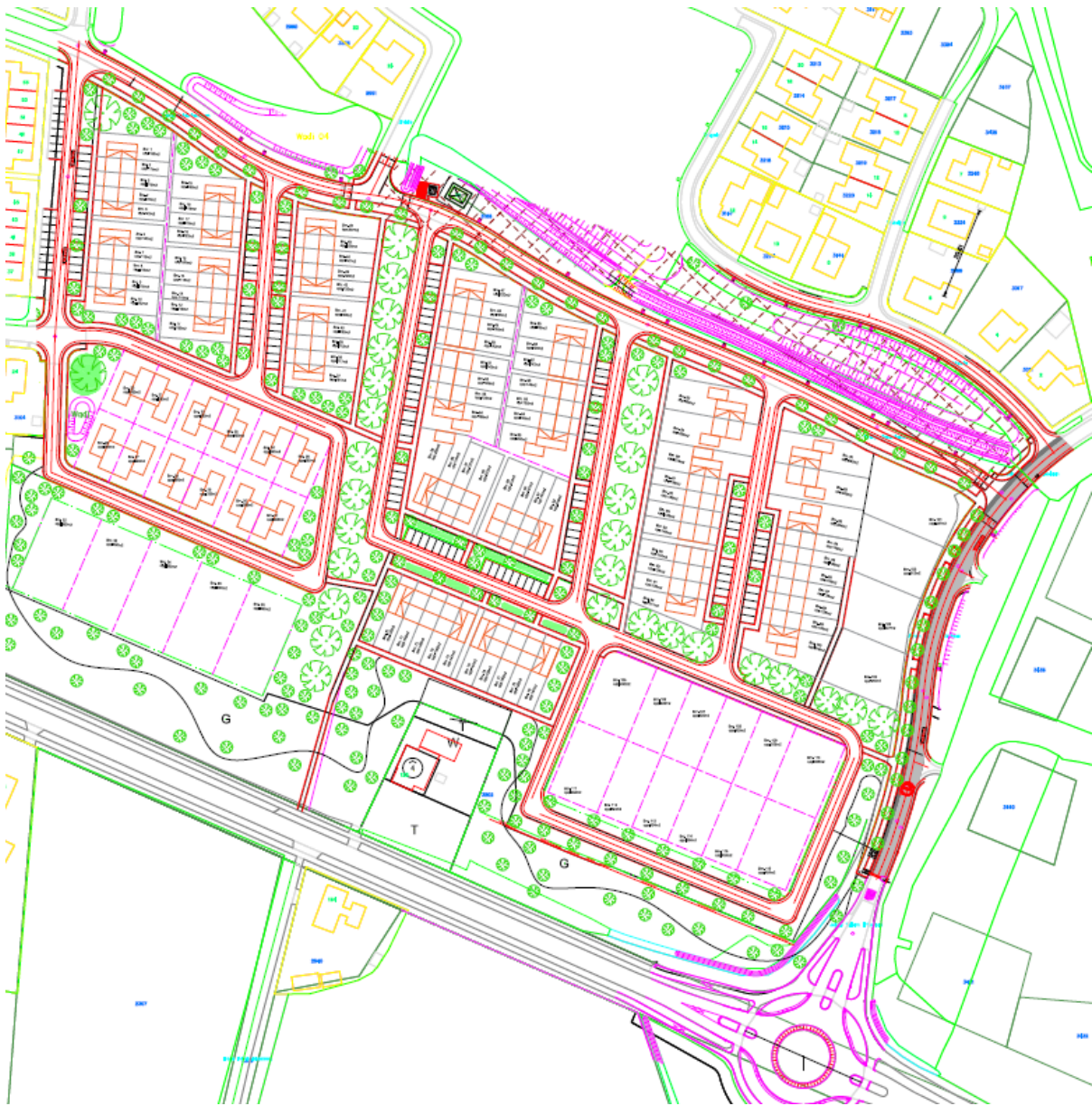
Voor de totale woonwijk Kornputkwartier is op 11 april 2017 een beheersverordening vastgesteld voor het realiseren van woningbouw. Dit plangebied ligt tussen de Meppelerweg, Dennenallee en de Steenakkers (zie afbeelding 1). Het roodomrande gedeelte is het plangebied van het huidige bestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier.

Afbeelding 1



Het grootste gedeelte is inmiddels bebouwd. Een kleiner gedeelte dat ligt tussen de Meppelerweg, Generaal, Oranje Gelderlandlaan en de Johan Willem Frisolaan is nog onbebouwd (zie roodomrande gedeelte). De inrichting en het programma voor dit onbebouwde gebied is gewijzigd, daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2



Gewenst resultaat

Het ontwikkelen van het laatste gedeelte van de woonwijk Kornputkwartier.

Argumenten

1.1 De inrichting en het woningbouwprogramma is aangepast, voor het onbebouwde gedeelte van de wijk Kornputkwartier.

Op 6 maart 2007 is voor het totale plangebied Kornputkwartier, dat ligt tussen de Meppelerweg, Dennenallee en de Steenakkers, het bestemmingsplan 'Van den Kornputkwartier' vastgesteld (zie afbeelding 1). De verwachting in 2007 was dat het hele plangebied binnen 5 jaar zou zijn gerealiseerd. Dit is echter geen realiteit geworden. Op 11 april 2017 is in het kader van de actualiseringsverplichting voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar, voor hetzelfde gebied de beheersverordening 'Kornputkwartier' vastgesteld. Een beheersverordening is bedoeld voor planologisch laagdynamische gebieden. Daarom is gekozen voor het instrument beheersverordening. Voor dit plangebied werd het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden, opnieuw vastgesteld.

Het roodomrande gedeelte was vanaf 2007 al onderdeel van het totale plangebied Kornputkwartier en is nog steeds ongebouwd gebleven. De hogere hypotheekrente en hogere bouwkosten hebben onder andere geleid tot aanpassing van de kavelgrootte en het type woningen.

1.2 Het bestemmingsplan past binnen de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026.

De woonagenda geeft aan dat er meer behoefte is aan betaalbare woningen. Er is gekozen voor een mix aan woningen (rijwoningen, tweekappers, patio en vrijstaand) en is de kavelgrootte verkleind om betaalbare woningen te kunnen bouwen.

2.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Met deze indieners zijn diverse gesprekken gevoerd. Deze gesprekken zijn constructief verlopen en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op het omwisselen qua locatie van tweekappers naar rijwoningen. Hierdoor worden de tweekappers gesitueerd langs de Oranje Gelderlandlaan en de rijwoningen en de daarbij horende parkeervoorzieningen komen daardoor dieper in het plangebied te liggen richting de Meppelerweg.

Verder is naar aanleiding van zorgen van de indieners van de zienswijzen over de verkeerssnelheid, een afspraak gemaakt over de uitvoering van de wegenstructuur. Het gaat om het aanbrengen van 6 verkeersplateaus verdeeld tussen de kruispunten Oranje Gelderlandlaan/Johan Willem Frisolaan en Oranje Gelderlandlaan/Generaal.

Om de zorgen over de lichtinval van koplampen van auto's weg te nemen, is er alvast extra groenblijvende beplanting aangebracht in de bestaande groensingel.

Daarnaast waren er zorgen over de capaciteit van de waterberging in de woonwijk. Dit is doorberekend en in de nota van zienswijzen wordt dit nader toegelicht. Hieruit blijkt de capaciteit van de waterberging voldoende is. Het Waterschap is hiermee akkoord.

Alle aanpassingen zijn verwerkt in de nota van wijzigingen. Dit heeft niet geleid tot intrekking van de zienswijzen.

Duurzaamheid en social return

In het nieuwe plan is meer groen in de openbare ruimte opgenomen. De nieuwe groenstructuren sluiten aan bij de bestaande groenstructuren van de woonwijk. Dit in tegenstelling tot het oude plan waar nauwelijks openbaar groen was voorzien in dit gedeelte van het plangebied.

Om er zeker van te zijn dat er in het bestemmingsplan voldoende ruimte voor de waterberging is opgenomen, is een doorrekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de bergingscapaciteit genoeg is.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de bestaande grondexploitatie Steenwijk - Kornputkwartier. De financiële consequenties van de herverkaveling zullen leiden tot een aangepaste grondexploitatie. Het gaat hier om een negatief effect van ruim € 3,9 miljoen. Dit negatieve resultaat van ruim € 3,9 miljoen is al verwerkt in de jaarrekening 2023 en is berekend op basis van voorliggende wijziging.

De programmawijziging, zoals is aangegeven onder punt 1.1 van de paragraaf 'argumenten', draagt in negatieve zin bij aan de exploitatie. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door een afname van uitgeefbare m² van circa 1 ha. De geldende grondprijs heeft daarbij een relatief geringe invloed op het totaal. De afname van de uitgeefbare oppervlakte is het gevolg van de gewijzigde programmering die past binnen de Woonagenda en de opgave om nieuwe woongebieden klimaatadaptief in te richten. Hierdoor zijn extra wegen, parkeervoorzieningen en groenstroken opgenomen in de herverkaveling die ten koste gaan van de uitgeefbare oppervlakte die de inkomsten bepaalt. De extra inrichtingskosten voor de verhardingen en groenvoorziening komen daar dan nog bij.

De accountant heeft in de accountantsrapportage over 2022 aandacht gevraagd voor een actualisatie van met name de grondexploitatie van het Kornputkwartier. Met dit ontwerpbestemmingsplan en de financiële vertaling komen we hieraan tegemoet.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024. De ter inzagetermijn is via de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarnaast is de omgeving van het plangebied (531 adressen) via een persoonlijke brief op de hoogte gesteld van de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en tevens uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 18 januari 2024.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering en planning

Voordat de woonwijk kan worden aangelegd is er voor een gedeelte van het plangebied een sanering nodig voor het verwijderen van pfas. Hiervoor heeft de gemeente subsidie ontvangen waarmee de sanering kan worden uitgevoerd. Daarnaast zal een archeologisch opgraving uitgevoerd worden voor een gedeelte in dit plangebied. Dit zal enkele maanden in beslag nemen.

Daarna zal gestart worden met de uitgifte van de vrijstaande kavels. Dit zal door de gemeente worden uitgegeven. De rijwoningen en tweekappers worden projectmatig uitgevoerd. De verwachting is dat het middelste gedeelte als eerste wordt ontwikkeld. Daarna het oostelijke gedeelte en tot slot het westelijk deel.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier als vervat in NL.IMRO.1708.STWKornputkwartBP-ON01 met bijbehorende toelichting, regels en bijlagen met inachtneming van de nota van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
2. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier vast te stellen.
3. Nota van wijzigingen Steenwijk - Kornputkwartier vast te stellen.
4. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Steenwijk - Kornputkwartier met bijbehorende stukken, ter inzage te leggen.

Externe bron

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

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.STWKornputkwartBP-ON01>

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1708.STWKornputkwartBP-ON01>