

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 17-2-2014
Nummer voorstel: 2014/25

Voor raadsvergadering d.d.: 11-03-2014
Agendapunt: 4

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. Het bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting:

Inleiding

Het bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat maakt de herstructurering op de hoek van de Jan van Riebeeckstraat en de Paul Krugerstraat mogelijk. Er zullen 3 seniorenwoningen worden gesloopt. Er worden in opdracht van Woonconcept 12 appartementen in de sociale huursector teruggebouwd, in een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen. De benedenlaag zal verhuurd worden aan het RIBW (beschermd wonen), de overige woningen aan jongeren tot en met 23 jaar.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.



Argumenten

Er is sprake van een kwalitatieve opwaardering van de locatie

In de bestaande situatie is sprake van een drietal sterk verouderde seniorenwoningen op deze plek. Deze zijn aan vervanging toe. Het nieuwe appartementengebouw voorziet in de oprichting van een modern appartementencomplex dat in de groene ruimte wordt geplaatst op de wijze dat deze ruimte behouden blijft en het complex hiervan deel uitmaakt. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen gehandhaafd blijven.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid

Vanuit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel zijn er geen specifieke aspecten die binnen het plangebied of in de omgeving ervan een rol spelen. De inhoud van de omgevingsverordening staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg. Het gemeentelijk beleid stelt als uitgangspunt dat de woonfunctie van Steenwijk moet worden versterkt door middel van nieuwbouw en herstructurering. Voorliggend plan, waarbij oude woningbouw wordt vervangen door nieuwbouw, past uitstekend bij deze strategie.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met omgevingsaspecten

De ontwikkeling van de woningen is niet in strijd met de omgevingsaspecten ecologie, bodem en archeologie, geluid, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Voor wat betreft het aspect ecologie is bij de planvorming een werkprotocol opgesteld waarbij rekening zal worden gehouden met enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen: het realiseren van alternatieve broed- en slaapplekken voor de huismus voorafgaande aan de sloop buiten het broedseizoen van de huismus.

Het plan heeft maatschappelijk draagvlak

In het kader van de inspraakprocedure eind 2012 is één inspraakreactie ingekomen. De inhoud van deze reactie is verwerkt in hoofdstuk 9 van de toelichting en van een gemeentelijk standpunt voorzien en heeft destijds niet geleid tot aanpassing van het plan. In de formele vervolprocedure zijn geen bezwaren (zienswijzen) meer ingediend.

Uit het vorenstaande is af te leiden dat het plan instemming heeft van de bevolking.

Voor de volledige verantwoording voor de herstructurering op de hoek Jan van Riebeeckstraat / Paul Krugerstraat wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiële toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 12 appartementen mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro moet in beginsel een exploitatieplan vastgesteld worden. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben in de Samenwerkingsovereenkomst Wijkvisie 2025 Steenwijk-West afspraken gemaakt ter zekerheidsstelling van de door partijen gemaakte kosten. De gronden zijn echter deels in gemeentelijk eigendom. Ook planschadeposten zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden hebben gemeente en Woonconcept een realisatieovereenkomst afgesloten die inmiddels is ondertekend.

Omdat het kostenverhaal dus op een andere manier is gewaarborgd, adviseren wij u om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen bij het voorstel

Ontwerpbestemmingsplan in Stroomlijn en via www.ruimtelijkeplannen.nl via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1708.STWriebeekBP-ON01>.

Bijlagen bij het voorstel

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Nicolette van den Poll, tel.: 140521, email:

behandeld in raadscommissie

Nicolette.van.den.poll@steenwijkerland.nl

X ja, nl. 25 februari 2014

nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 11-3-2014

Nummer: 2014/25

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17-2-2014, nummer 2014/25;

dat ten behoeve van de herstructurering op de hoek van de Jan van Riebeeckstraat en de Paul Krugerstraat het bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat is opgesteld;

dat de bouw van het appartementencomplex niet past in het geldende bestemmingsplan;

dat in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan past in het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen van 27 februari tot en met 10 april 2013, waarbij gelegenheid is geboden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen bij de raad;

dat er tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat er geen aanleiding is het bestemmingsplan (ambtelijk) aan te passen;

gelet op het vorenstaande en het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Steenwijk – Jan van Riebeeckstraat ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas