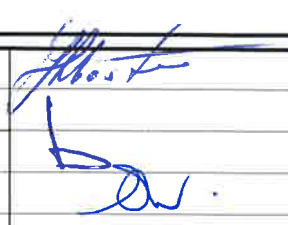


AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		10
		Datum vergadering:		29-08-2017
		Hamer-/bespreekstuk		Bespreekstuk
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan Steenwijk, Tukseweg 1.			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Steenwijk, locatie Gouden Engel en het in procedure brengen daarvan;			
Financiële consequenties	Kosten:	-		
	Dekking	-		
Samenvatting:	In het kader van de Bouwimpuls Overijssel ontwikkelt Woonconcept 21 sociale huurappartementen op de locatie Gouden Engel aan de Tukseweg te Steenwijk. Om het plan te kunnen realiseren moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: voorontwerpbestemmingsplan en ontwerp appartementengebouw			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	29-08-2017		29-08-2017
	Raadscommissie			
	Raad	t.k.n		
Vorbereid met:	Mirjam Meijerink			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Henk Kloosterman	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Brus	paraaf	
Besluit B&W:	CONFORM ADVIES onder redactie			

Collegeadvies:

leiding

In 2007 is door de provincie Overijssel een subsidie verleend in het kader van de Bouwimpuls Overijssel. Door meerdere redenen is de voorgenomen bouwproductie slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Nadat de provincie heeft aangegeven tot afwikkeling van de Bouwimpuls te willen komen, is met Woonconcept in maart 2016 een realisatieovereenkomst gesloten waarin is afgesproken dat Woonconcept minimaal 14 sociale huurwoningen realiseert op de locatie Gouden Engel.

In opdracht van Woonconcept is een plan ontwikkeld met 21 appartementen. De keuze voor een groter aantal appartementen is (mede) ingegeven door financiële overwegingen, maar doet ook recht aan de afspraken die in het kader van de prestatieafspraken met Woonconcept zijn gemaakt.

Voor de realisatie van de plannen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Ondanks het feit dat de onderhavige locatie onderdeel uitmaakt van de integrale herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep is ervoor gekozen voor deze locatie een separaat bestemmingsplan op te stellen om daarmee te voorkomen dat bezwaren tegen overige ontwikkelingen rondom het Gedempte Steenwijkerdiep vertragend werken voor de onderhavige ontwikkeling. Realisatie van appartementen op de onderhavige locatie belemmert de toekomstige integrale benadering van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep niet. In de toekomstige plannen kan het appartementengebouw ruimtelijk zonder meer worden ingepast.

Argumenten

De vorming van woningmarktregio's heeft ertoe geleid dat Woonconcept niet langer mag investeren in de uitbreiding van haar woningportefeuille in de gemeente Steenwijkerland. Een uitzondering hierop vormen plannen waarvoor vergaande verplichtingen zijn aangegaan en die binnen twee jaar in uitvoering worden genomen. In een aanvullende overeenkomst is e.e.a. formeel geregeld hetgeen betekent dat uiterlijk 12 juli 2018 met de werkzaamheden moet zijn gestart. Reden om te kiezen voor een separaat bestemmingsplan, specifiek bedoeld voor de realisatie van het onderhavige plan.

Risico's

Vertraging in de planologische procedure kan er toe leiden dat niet voor 12 juli 2018 kan worden gestart met de uitvoering, met alle gevolgen van dien voor daadwerkelijke realisatie van de appartementen. Het is daarom zaak het voorontwerp zo snel mogelijk in procedure te brengen.

Kanttekeningen

Tijdens een bijeenkomst op 17 mei 2017 zijn de voorlopige plannen gepresenteerd aan de raadsleden. Van diverse kanten was kritiek op het ontwerp. Met name de massaliteit van het gebouw en de hoogte, zeker in relatie tot het naastgelegen winkelpand van Kruidier. Eveneens op 17 mei 2017 heeft de welstands/monumentencommissie het plan beoordeeld. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen heeft de architect het ontwerp aangepast waarna het op 6 juli 2017 nogmaals door de welstands/monumentencommissie is beoordeeld. De commissie was van oordeel dat de eerder gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt en heeft geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Op 11 juli 2017 is het ontwerp door de architect aan raadsleden gepresenteerd.

In aanvulling op het ontwerp zal door de architect een bezonningsstudie worden uitgevoerd op grond waarvan de schaduwwerking op de tegenovergelegen bebouwing aan de Tukseweg in beeld wordt gebracht.

Duurzaamheid en “social return”

Bij het ontwerp van de woningen zal door Woonconcept aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. De woningen worden voorbereid voor NOM (nul op de meter)

Financiële toelichting

Woonconcept is op grond van de realisatieovereenkomst verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van het bestemmingsplan.

Kostenverhaal

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad tevens worden verzocht in te stemmen met het feit dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld aangezien het kostenverhaal is geregeld in de met Woonconcept gesloten realisatieovereenkomst.

Communicatietraject en openbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan zal in het kader van de inspraak gedurende 6 weken voor ingezetenen en belanghebbenden ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen kenbaar te maken.

Voor de omwonenden zal samen met Woonconcept een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

Gezien de betrokkenheid van de raad bij het opstellen van de plannen ontvangt de raad een copie van het onderhavige voorstel.

Uitvoering en planning

Na instemming door uw college zal het voorontwerp ter inzage worden gelegd en gelijktijdig, in gevolge art. 3.1.1. Bro, aan de overlegpartners worden voorgelegd.

Na afloop van de ter inzagelegging zullen de ontvangen inspraakreacties worden beoordeeld en verwerkt in een inspraaknota. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Bijlagen

- Voorontwerpbestemmingsplan
- Ontwerp appartementengebouw