

Gemeenteraad

Zitting van 16 juni 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2020_RAAD_00026 - Vaststellen bestemmingsplan Bloemenbuurt - Steenwijk - besluitvormen

Auteur

Maaïke Benthem van

Overlegd met

Henk Kloosterman

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

T. Bijl

Samenvatting

Het plan betreft een transformatie van 94 beneden-boven woningen naar 77 grondgebonden eengezinswoningen in de Bloemenbuurt, gelegen in Steenwijk-West. Het initiatief is afkomstig van woningcorporatie Woonconcept, die eigenaar is van de woningen.

Beschrijving

Inleiding

In de Bloemenbuurt in Steenwijk-West, tussen de Rozenstraat, Bloemstraat, Lijsterbesstraat en de Gasthuislaan, ligt een buurtje met 94 boven-beneden woningen in eigendom van woningcorporatie Woonconcept. Het renoveren van de bestaande woningen was geen optie in verband met de technische staat, woonkwaliteit en de resterende levensduur van de woningen. In de in 2009 opgestelde wijkvisie Steenwijk-West is opgenomen dat deze woningen worden vervangen door grondgebonden eengezinswoningen. Dit geeft de kans om het gebied, inclusief het grote binnenterrein een geheel nieuwe, moderne stedenbouwkundige invulling te geven.

In het huidige bestemmingsplan Steenwijk en Tuk (vastgesteld op 17 september 2013) heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - gestapeld', grondgebonden woningen zijn niet toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid die in dit bestemmingsplan is opgenomen, omvat een klein gedeelte van het plangebied en kan niet worden toegepast. Het bestemmingsplan wordt om die reden (partieel) herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 februari 2020 tot en met 24 maart 2020 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- Het bestemmingsplan "Bloemenbuurt, Steenwijk", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWBloemenbuurtBP-VA01, met de bijbehorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen;

- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Het vastgestelde bestemmingsplan "Bloemenbuurt, Steenwijk" met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

De bestaande woningen in het plangebied worden vervangen door grondgebonden eengezinswoningen. Dit geeft de kans om het gebied, inclusief het grote binnenterrein een geheel nieuwe, stedenbouwkundige invulling te geven. Renovatie van de bestaande woningen was geen optie in verband met de technische staat, woonkwaliteit en de resterende levensduur van de woningen.

Kanttekeningen en risico's

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. (milieueffectrapportage) in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van de richtlijn van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Ruimtelijke- en milieutechnische aspecten vormen geen beperkingen om het onderliggend plan te realiseren en de bestemming te wijzigen. De voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Duurzaamheid en social return

In het plan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG-eisen vervangen de EPC-normen.

In het plan wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen (toepassen van vogelvriendelijke neststenen en openingen in de spouw). Het openbaar gebied van de Bloemenbuurt wordt groen en blauw ingericht en zal een belangrijke belevings- en ontmoetingsplek gaan vormen voor de bewoners.

In het kader van het stimuleren van de biodiversiteit worden bestaande bomen en beplanting (waar mogelijk) gespaard in combinatie met aanplant van streekeigen soorten.

Financiële toelichting

De woningbouwlocatie is in eigendom van woningcorporatie Woonconcept. Met Woonconcept is een realisatieovereenkomst gesloten, waarin zaken als kostenverhaal, planschade en dergelijke zijn vastgelegd. Hiermee kan gesteld worden dat de realisatie van de woningbouwontwikkeling op deze locatie een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend door belanghebbenden.

Uitvoering en planning

Na uw besluit wordt de volgende procedurele stap gemaakt:

- Het bestemmingsplan "Bloemenbuurt in Steenwijk" wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

- Het bestemmingsplan "Bloemenbuurt, Steenwijk", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWBloemenbuurtBP-VA01, met bijbehorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Het vastgestelde bestemmingsplan "Bloemenbuurt, Steenwijk" met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.