

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 20-1-2015
Nummer voorstel: 2015/5

Voor raadsvergadering d.d.: 03-02-2015
Agendapunt: 9

Onderwerp:
Coördinatieregeling woningbouw Kornputkwartier

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

Conceptbesluit:

Ten behoeve van de realisatie van 33 rijwoningen aan de Compagnie & Kolonel te Steenwijk, de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren.

Samenvatting:

Van Wijnen Projectontwikkeling heeft plannen om in de nieuwbouwwijk Kornputkwartier te Steenwijk 33 rijwoningen te realiseren aan de Compagnie & Kolonel. Dit ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst uit 2007 tussen de gemeente en de combinatie Van Wijnen/Van der Wiel. Aanvankelijk waren hier 24 twee-onder-één-kapwoningen bedoeld. Dit segment van woningen verloopt uiterst moeizaam. Van Wijnen wil daarom rijwoningen gaan realiseren. Hiervoor wordt het bestemmingsplan herzien omdat dit de meeste zekerheid biedt, ook voor de toekomstige bewoners. Om de afgifte van de omgevingsvergunning te versnellen, wordt voorgesteld om de coördinatieregeling toe te passen.

Argumenten

Gemeentelijke coördinatieregeling

In artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Hiermee kan een planologische procedure (in dit geval een bestemmingsplanprocedure) worden gecoördineerd met de procedures voor andere te nemen besluiten, zoals in dit geval een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit bouwen. De coördinatie betreft de voorbereiding en bekendmaking van deze besluiten waardoor er sprake is van nog maar één procedure. De totale proceduretijd zal worden verkort doordat het bestemmingsplan en de vergunningverlening parallel lopen. Normaal gesproken start de

omgevingsvergunningprocedure pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Een voordeel van het toepassen van de coördinatieregeling is dat de samenhang tussen de te nemen besluiten duidelijk wordt. De stukken worden gelijktijdig en gezamenlijk ter inzage gelegd, zienswijzen kunnen gelijktijdig tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend en er is sprake van rechtstreeks beroep bij de Raad van State tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. Er is sprake van één procedure.

Verordening coördinatieregeling

Op dit moment wordt nog per geval verzocht om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Dit omdat het gaat om een nieuwe werkwijze waarbij nog duidelijk moet worden of deze werkwijze daadwerkelijk een meerwaarde heeft. De Wro kent een mogelijkheid om een verordening op te stellen waarmee u van te voren gevallen kan aanwijzen waarbij de coördinatieregeling toegepast kan worden. Dat resulteert in een extra versnelling van het proces. Momenteel wordt ervaring opgedaan met verschillende type plannen en die ervaring zal gebruikt worden bij een voorstel aan u inzake het opstellen van een verordening. De komende maanden zal deze evaluatie plaatsvinden en zal u een voorstel met betrekking tot het opstellen van een verordening worden aangeboden.

Proces

Dit voorstel aan uw raad heeft alleen betrekking op een procesversnelling om 33 woningen in Kornputkwartier te realiseren. Inhoudelijke besluitvorming over het plan door uw raad zal in een later stadium plaatsvinden. Allereerst zal een inspraakprocedure doorlopen worden om de omwonenden te consulteren over de gewijzigde plannen. Gelet op onderstaande argumenten is het college van oordeel om in beginsel medewerking te verlenen aan de plannen en het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Er is vraag naar betaalbare woningen

De afgelopen jaren is de vraag naar woningen veranderd ten opzichte van de vraag die er was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 2007. In het plan zijn veel twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen voorzien en deze verkoop van veelal duurdere woningen loopt uiterst moeizaam. De vraag is meer verschoven naar betaalbare rijwoningen. Recentelijk onderzoek maakt duidelijk dat in het wat goedkopere segment de vraag hoog is en voorlopig ook zal blijven. De plannen van Van Wijnen spelen in op deze ontwikkeling. Omdat het aanbod aan nieuwe woningen in het betreffende segment beperkt is, is het mogelijk de oorspronkelijke plannen te wijzigen naar rijwoningen zonder dat dit de woningmarkt in Steenwijk verstoort.

De woningbouw past binnen het stedenbouwkundig beeld voor Kornputkwartier

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor Kornputkwartier in 2007 is ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is het gewenste stedenbouwkundige beeld vastgelegd. De woningen die gerealiseerd worden aan de Compagnie & Kolonel zullen voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen bij het voorstel Verzoek Van Wijnen Projectontwikkeling
Het bestemmingsplan is te raadplegen via ...

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

adviseur

REO

Joost Huizing, tel.: 0521-538205, email:

joost.huizing@steenwijkerland.nl

behandeld in raadscommissie

☒ ja, nl. 20 januari 2015

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 3 februari 2015
Nummer: 2015/5

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2014, nummer 2015/5;

b e s l u i t :

Ten behoeve van de realisatie van 33 rijwoningen aan de Compagnie & Kolonel te Steenwijk, de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. ten Hoff M.A.J. van der Tas