



Onderwerp: Gewijzigde vaststelling BP Waterfront-Zuid - Kop Stadswerven

NIET INVULLEN

Registratienummer: 02430000142547 / 02430000492537

Paraaf
secretaris:

Algemeen

Datum:	19 juni 2023
Opsteller:	C. van den Bedem
Telefoon:	0341 411 342
Domein	Stad & Omgeving
Domein directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	Adreslijst zienswijze
Indien niet openbaar, redenen:	Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Projectleider M. van Dooren is akkoord

College

Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Is het een besluit ingevolge de WKPb:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	Bekendmaking in Gemeentebblad

Raad

Gewenste datum in commissie:	24 augustus 2023
Naam commissie:	Stad en Omgeving
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college

Nummer:	02430000142547
Datum:	19 juni 2023
Opsteller:	C. van den Bedem
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling BP Waterfront-Zuid - Kop Stadswerven

Het college van B&W besluit om de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het document "Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven";
2. De zienswijze overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat de zienswijze niet wordt gedeeld;
3. In te stemmen met het document "Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven";
4. Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00280-0003 met de bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in het documenten genoemd bij beslispunt 3 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
5. Bij het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven", geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Al geruime tijd wordt er gewerkt aan de invulling van het Waterfront. De planontwikkeling is zo ver dat nu de verdere realisatie van de Kop Stadswerven in gang kan worden gezet. Het plangebied ligt tussen het Waterfrontpark en Waterfront fase 3 in ten zuidoosten van de Waterstadboulevard. Momenteel ligt het terrein braak.

In het plangebied zullen circa 160 woningen worden gerealiseerd en een parkeergarage met minimaal 575 parkeerplaatsen (collegebesluit van 9 mei 2023). De parkeergarage wordt bestemd voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8.

De woningen bestaan uit ongeveer 60 eengezinswoningen en circa 100 appartementen. In de plint langs de Waterstadboulevard is ruimte voor kleinschalige commerciële voorzieningen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven" heeft met ingang van 27 februari 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Op 9 maart is een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd om kennis te nemen van de plannen en eventueel vragen te stellen aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en de ontwikkelende partijen. Deze inloopavond is druk bezocht.

Binnen de zienswijzetermijn is 1 zienswijze ingediend. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan.

Aan u wordt nu verzocht om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en zo de bouw van de woningen en de parkeergarage mogelijk te maken.

Kader

Kop Stadswerven maakt deel uit van de ontwikkelopgave van de VOF Waterfront, conform de overeenkomst van 2006 en het Hoofdlijnen akkoord 2011, voor de ontwikkeling van fase 2 van het Waterfront.

Het kader voor de ter inzage legging is artikel 3.8 Besluit ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de grootte van de parkeergarage vormt het collegebesluit van 9 mei 2023 het kader. Dit collegebesluit houdt in dat voor Kop Stadswerven uit is gegaan van een lager aantal parkeerplaatsen dan eerst was voorzien. Het minimum aantal plekken bedraagt nu 575 (met een maximum van 650) in plaats van de hogere aantallen waar eerder van werd uitgegaan.

Alternatieven

Besluiten om het bestemmingsplan “Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven” niet vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch-juridisch kader ten behoeve van de verdere ontwikkeling van fase 2 Waterfront.

Argumenten

1. *Commentaar op de zienswijze*

In het document “Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven” is de ingekomen zienswijze beoordeeld op ontvankelijkheid, samengevat en inhoudelijk van een antwoord voorzien. Daar waar nodig is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het document dient ter onderbouwing van de beslispunten 2 en 4.

2. *Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijze.*

Bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in één zienswijze. De raad moet een uitspraak doen over de ontvankelijkheid van de zienswijze. Voor zover de zienswijze ontvankelijk is dient de raad te besluiten of deze zienswijze al dan niet gedeeld wordt, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Een voorstel voor afhandeling wordt gegeven in het document “Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven”, waar korthedshalve naar wordt verwezen. Voorgesteld wordt de zienswijze niet te delen.

3. *Ambtshalve wijzigingen*

De grootte van de parkeergarage is de afgelopen maanden uitvoerig besproken en onderzocht. Het college heeft uiteindelijk op 9 mei 2023 besloten om voor de Kop van de Stadswerven te kiezen voor de bouw van een gelijkvloerse parkeergarage van 4 lagen. Dit collegebesluit is in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast zijn nog enkele kleine omissies hersteld. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het document “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven”. Voor een uiteenzetting van de wijzigingen wordt naar dit document verwezen.

4. *Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven”*

Door de ambtshalve wijzigingen moet het bestemmingsplan aangepast worden (zie punt 3.). Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van de bestemmingsplan “Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven”.

5. *Geen exploitatieplan vaststellen*

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan kan een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld om (plan)kosten te kunnen verhalen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met het realiseren van het bouwplan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst ziet toe op de verhaal van kosten en ook zijn afspraken gemaakt over planschade.

Naast haar publiekrechtelijke rol is de gemeente ook afnemer van de binnen het plan te ontwikkelen parkeergarage. Op 9 mei 2023 heeft het college een besluit genomen over de grootte

van de parkeergarage en de daaraan verbonden financiële kaders. Om bovendien de bouw van de parkeergarage met minimaal 575 parkeerplaatsen door initiatiefnemer te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat de nog te bouwen woningen in het plangebied niet mogen worden bewoond voordat de parkeergarage is opgeleverd. Hiermee kan geconcludeerd kan worden dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn en dat het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk is.

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de omgevingswet maakt het bestemmingsplan automatisch deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Harderwijk.

Financiën

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar. Zie ook argument 5.

Duurzaamheid

Voor de verdere ontwikkeling van Waterfront zijn ambitieuze doelstellingen gesteld. Met de ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven wordt als volgt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities:

- Er wordt ingezet op een reductie van de CO₂-uitstoot door gasloos en in principe energieneutraal te bouwen. Kop Stadswerven wordt aangesloten op het Open Warmtenet;
- Bij de bouw wordt ingezet op circulair materiaalgebruik in de stad;
- De ontwikkelaar richt zich op duurzame mobiliteit door het creëren van op voetgangers georiënteerde buurten en door nieuwe mobiliteitsconcepten te introduceren.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Bijlagen

1. Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven;
2. Adreslijst zienswijze **NIET OPENBAAR**
3. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven met de bijbehorende bijlagen;
4. Vast te stellen bestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven", bestaande uit toelichting, planregels en verbeelding;
5. Raadsbesluit