Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000104629
Datum:	23 mei 2022
Opsteller:	J. Haklander
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Hierden Dorp - Ooster Mheenweg 7 (fase 2)"

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen:
1. het bestemmingsplan “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00287-0002 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.
2. bij de bestemmingsplannen “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Het betreffende perceel (kadastraal bekend Harderwijk A 3380) aan de Ooster Mheenweg ligt in het bestemmingsplan “Hierden Dorp 2011” en heeft de bestemming “Agrarisch”. Het is de bedoeling om op het betreffende perceel zeven seniorenwoningen te bouwen. Zonder een wijziging van de huidige bestemming “Agrarisch” is de gewenste ontwikkeling op de betreffende locatie niet mogelijk. Het nu voorliggende bestemmingsplan “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)” voorziet in een wijziging van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen - Dorpsgebied” waarmee de gewenste ontwikkeling op de betreffende gronden mogelijk wordt gemaakt.

Het betreft hier een logisch vervolg op de 1e fase waarin 7 seniorenwoningen op het naastgelegen perceel zijn gebouwd. Fase 2 betreft een “spiegeling” (zie bijlage 2) van de 7 seniorenwoningen die in de 1e fase zijn gerealiseerd. In fase 2 zullen 3 huurwoningen (max. huurprijs € 900,=/maand) en 4 koopwoningen (v.o.n. prijs max. € 290.000,=) gerealiseerd worden. In de 1e fase is gebleken dat de behoefte aan dergelijke seniorenwoningen groot is.

De ontwikkeling valt binnen de grenzen van Hierden Dorp, derhalve is de regeling rood voor rood niet van toepassing. Het besluit tot het bouwen van seniorenwoningen langs de Ooster Mheenweg (waarvan de behoefte is aangetoond) staat, behoudens de relatie met 1e fase, op zichzelf. Om een beeld te krijgen van mogelijke woningbouwlocaties in Hierden Dorp wordt apart van dit project in de loop van dit jaar een onderzoek gestart naar eventuele verdichtingsmogelijkheden binnen Hierden Dorp.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat uw College eerder een intentieverklaring heeft getekend waarmee de gemeente Harderwijk heeft aangegeven in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek tot het wijzigen van de bestemming voor de realisatie van 7 seniorenwoningen op de betreffende locatie. Tevens is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is afgesproken dat de kosten van deze ontwikkeling, inclusief eventuele planschade, voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Met het sluiten van de overeenkomst kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Alternatieven
Besluiten om het bestemmingsplan “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)” niet ter vaststelling voor te leggen aan de Gemeenteraad.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan schept een planologisch-juridisch kader voor het realiseren van voornoemde ontwikkeling bestaande uit de bouw van 7 seniorenwoningen.

Argumenten

- het gaat om een ontwikkeling van een perceel, welke ontwikkeling past binnen het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het betreffende plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Daarbij is de behoefte aan seniorenwoningen groot.
- het bestemmingsplan “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)” schept een planologisch-juridisch kader waarmee de bestemming “Agrarisch” van de betreffende gronden wordt gewijzigd in “Wonen - Dorpsgebied” waarbinnen voornoemde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.
- begin 2021 zijn omwonenden van het plangebied en de toekomstige bewoners door initiatiefnemer schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkeling met de mogelijkheid hierop te reageren. Hierop zijn geen reacties ingekomen.
- het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 29 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn kon een ieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of digitaal een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Omgevingswet

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

Financiën

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie bij een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee dit is geregeld. Daarin is ook het risico op planschade meegenomen. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd wat betekent dat de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Duurzaamheid

Het uiteindelijke uitgewerkte bouwplan voor de nieuwe woningen op dit perceel moeten voldoen aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Harderwijk.

Communicatie

De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de inzage termijn van zes weken is er gelegenheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Bijlagen

1. bestemmingsplan “Hierden Dorp – Ooster Mheenweg 7 (fase 2)”, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen.
2. Situatietekening Ooster Mheenweg fase 1 en 2.

Bijlage 2 – Situatietekening Ooster Mheenweg fase 1 en 2

Fase 1: reeds in aanbouw

Fase 2: voorgenomen ontwikkeling



