Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000090213
Datum:	12 januari 2023
Opsteller:	C. van den Bedem
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling BP Drielanden - Horloseweg 36

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

1. In te stemmen met het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Drielanden – Horloseweg 36”;
2. De zienswijze te delen en overeenkomstig het commentaar te beantwoorden;
3. In te stemmen met het document “Ambtshalve wijziging bestemmingsplan Buitengebied – Horloseweg 36 “
4. Het bestemmingsplan “Drielanden – Horloseweg 36”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00178-0003 met bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in de documenten genoemd bij beslispunten 1 en 3 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
5. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

In het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom is voor de locatie aan de Horloseweg 36 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra dienstwoning te kunnen realiseren. Deze extra dienstwoning is mede opgenomen om een bijdrage te kunnen leveren aan de sociale controle op het bestaande fietspad (en de nog aan te leggen oost-west langzaamverkeersverbinding). De eigenaar heeft het verzoek ingediend om de bouw van een reguliere woning toe te staan in plaats van een 2e dienstwoning. Gelijktijdig komt de agrarische bestemming voor het gehele perceel en de aanduiding paardenhouderij te vervallen. Er is geen bezwaar om de functie van beoogde dienstwoning te wijzigen in een reguliere woning. Er wordt immers geen afbreuk gedaan aan het sociale veiligheidsaspect. Voor de wijziging van een dienstwoning naar een reguliere woning is echter wel een partiële herziening van het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom noodzakelijk.
Het ontwerpbestemmingsplan “Drielanden – Horloseweg 36” heeft met ingang van 12 november 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend door Stichting Valouwe Natuur.
Aan u wordt nu verzocht om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om het realiseren van de woning mogelijk te maken.

Kader

De bevoegdheid voor gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het college gebruikt dit bestemmingsplan als basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Alternatief

Het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor is het realiseren van een burgerwoning niet mogelijk en blijft de agrarische bestemming op het gehele perceel met de aanduiding paardenhouderij behouden. Er kan dan wel een dienstwoning worden gerealiseerd.

Beoogd effect
Een nieuwe bestemmingsplanregeling voor het perceel Horloseweg 36. Hierdoor wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.

Argumenten
1. *Commentaarnota op de zienswijzen*
   In het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Horloseweg 36” is de ingekomen zienswijze beoordeeld op ontvankelijkheid, samengevat en inhoudelijk van een antwoord voorzien. Ook is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het document dient ter onderbouwing van beslispunt 2 en 4.
2. *Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden over de 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 de zienswijze al dan niet gedeeld wordt, voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Een voorstel voor afhandeling wordt gegeven in het document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Horloseweg 36”, waar kortheidshalve naar wordt verwezen. Voorgesteld wordt de zienswijze te delen.
3. *Ambtshalve wijzigingen*
   In de periode vanaf de terinzagelegging is besloten om het plan op enkele onderdelen te verduidelijken om misverstanden te voorkomen. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het document “Ambtshalve wijzigingen Drielanden – Horloseweg 36”. Voor een uiteenzetting van de wijzigingen wordt naar dit document verwezen.
4. *Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Drielanden – Horloseweg 36*
   Het delen van de zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan aangepast moet worden (zie punt 1). Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Drielanden – Horloseweg 36”. De wijziging betreft een nieuw inrichtingsplan dat in goed overleg met indiener van de zienswijze is opgesteld en in het bestemmingsplan is verwerkt. Omdat bovendien het huidige hekwerk langs het fietspad al jarenlang op gemeentegrond blijkt te staan en de gemeente die grond niet nodig heeft, is overeengekomen om de grond te verkopen aan initiatiefnemer. Deze grondtransactie en het nieuwe inrichtingsplan zijn verwerkt in een getekende aanvullingsovereenkomst die behoort bij de op 2 november 2021 ondertekende anterieure overeenkomst. Hiermee is de huidige situatie juridisch goed vastgelegd en is gewaarborgd dat het gewijzigde inrichtingsplan door initiatiefnemers moet worden uitgevoerd.
5. *Geen exploitatieplan vaststellen*
   Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

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

Financiën
Het bestemmingsplan brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente. Het kostenverhaal is volledig verzekerd.

Duurzaamheid
De woning zal gasloos worden gebouwd. Voor de energiebehoefte zal een all-electric oplossing worden toegepast. De verwarming van de woning en tapwater zal door middel van een warmtepomp gebeuren.

Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Bijlagen
1. Document “Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Horloseweg 36
2. Document “Ambtshalve wijziging bestemmingsplan Buitengebied – Horloseweg 36 “
3. Bestemmingsplan BP Drielanden – Horloseweg 36 (Toelichting, Planregels en Verbeelding)
4. Raadsbesluit