Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000152565
Datum:	28 februari 2024
Opsteller:	Willeke van Santen
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Crisis- en herstelwet Bestemmingsplan Stadsweiden - Randmeer en Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid)

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ en besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid)’;
2. Het besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid) volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder voor de (zorg)appartementen aan het Westeinde/Plantage ongewijzigd vast te stellen;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’, bestaande uit de geometrische planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00263-0002, gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de (ambtshalve) wijzigingen zoals verwoord in de ‘Commentaarnota bestemmingsplan 'Stadsweiden-Randmeer' en Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid)’;
4. De raad voor te stellen voor het bestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het voormalige Woonzorgcentrum Randmeer, zoals gelegen aan het Westeinde/Plantage in Harderwijk was verouderd en voldeed niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Een herontwikkeling van de locatie Randmeer is gewenst met als einddoel 101 appartementen te slopen, maximaal 156 nieuwe appartementen te bouwen (50% sociale huur, 50% vrije sector huur) en 40 appartementen te renoveren.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een zorgconcept, waarbij de mogelijkheid tot afname van zorg voor alle appartementen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is er sprake van het ‘Liv-Inn concept’, wat inhoudt dat er een ‘hart’ met gezamenlijke leefruimtes worden gemaakt, waarbij qua functie gedacht kan worden aan een huissportschool, bibliotheek, zorgpunt, familiekamer etc. Het parkeren is voorzien op het maaiveld en in een half verdiepte parkeergarage. De ruimte om de parkeerplaatsen en de gebouwen wordt ingekleed met zoveel mogelijk groen, zodat een parkachtige omgeving ontstaat.

Intussen zijn de sloopwerkzaamheden in een gevorderd stadium, zijn de 40 appartementen gerenoveerd en zijn het bestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ en het daarmee samenhangende Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid) gereed voor vaststelling door respectievelijk de gemeenteraad en uw college.

Procedure

Vanaf 26 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ samen met het ontwerp Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid) en alle bijbehorende stukken voor iedereen (digitaal) ter inzage gelegen. Aan iedereen is de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn 20 zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’, waarvan het merendeel (17) zich ook richt tot het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor geluid. In de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ en Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid)’ zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. Geen van de zienswijzen zijn aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels of op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Stadsweiden-Randmeer, wel is er aanleiding

tot het aanvullen van hoofdstuk 4 van de toelichting met een korte paragraaf over de natuur en groenvisie ‘Harderwijk Natuurlijk Groen’ en de relatie met de herontwikkeling van de locatie Randmeer.

Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding voor het verwerken van de volgende ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan Stadsweiden – Randmeer.

1. In artikel 1 ‘Begripsbepalingen’ van het bestemmingsplan Stadsweiden – Randmeer ontbreekt de definitie van peil. Voorgesteld wordt om de volgende definitie van peil toe te voegen aan de begripsbepalingen van het bestemmingsplan:
   Peil:
   1. *voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
   2. *voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;*
   3. *bij het ontbreken van een hoofdgebouw: vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;*
2. Voorgesteld wordt om de hoogtematen op de verbeelding voor de gebouwen 1 en 2 aan te passen en een hoogtescheiding aan te brengen voor gebouw 2. De maximale hoogten worden vervolgens 23,5 meter en 21,5 meter voor gebouw 1 en 16 meter en 19 meter voor gebouw 2.

Vervolg en toepassing Crisis- en herstelwet

Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan Stadsweiden - Randmeer. Daarbij is bij op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het vaststellingsbesluit wordt na vaststelling met alle stukken (digitaal) ter inzage gelegd met daarbij de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. De bevoegdheid om het besluit hogere grenswaarde Randmeer vast te stellen ligt bij uw college. Ook tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Op de beroepsprocedure is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het besluit draagt bij aan de ontwikkeling en verwezenlijking van gebieden voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Met de herontwikkeling van de locatie Randmeer is sprake is van een toename met 55 wooneenheden, waaruit de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet volgt. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit voor een tijdwinst kan zorgen. Zo is het bijvoorbeeld in geval van beroep vereist dat alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn ingediend worden, naderhand niet meer aangevuld kunnen worden en dat er binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet zijn gedaan.

Kader

De herontwikkeling van de locatie Randmeer wordt nog mogelijk gemaakt onder de wetgeving zoals deze gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet afgelopen 1 januari. De bevoegdheid van de gemeenteraad op het bestemmingsplan vast te stellen volgt uit de Wet ruimtelijke ordening, uw college heeft volgens de Wet en het Besluit Geluidhinder de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan ‘Stadsweiden – Randmeer en het daarmee samenhangende Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid) is het vastleggen van de planologische juridische basis

waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Randmeer mogelijk wordt. Ook is het een toetsingskader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gebouwen en alle bijbehorende gronden.

Argumenten

1. Vanaf 26 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Stadsweiden-Randmeer’ samen met het ontwerp Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid) en alle bijbehorende stukken voor iedereen (digitaal) ter inzage gelegen. Alle ingekomen zienswijzen zijn kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Er is aanleiding voor een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan, er is geen aanleiding voor aanpassingen in de regels, de verbeelding of het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.
2. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op het Westeinde, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard. Gelet hierop is het gerechtvaardigd een hogere grenswaarde voor geluid vast te stellen. De hoogste gecumuleerde waarde gemeten is 65 dB, maar omdat het Westeinde maatgevend is, is geen sprake van een samenloop van bronnen en kan de hogere waarde worden verleend. In de bouwfase dient wel aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarden volgens het Bouwbesluit 2012.
3. Alle vereiste stappen zijn genomen en laten zien dat er geen belemmeringen zijn om de gemeenteraad voor te stellen tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Stadsweiden – Randmeer’ over te gaan. Wel wordt er naast de aanvulling in de toelichting vanuit de zienswijzen, voorgesteld een tweetal ambtshalve wijzigingen te doen. Het gaat daarbij om het opnemen van de definitie ‘peil’ en het aanpassen van de bouwhoogten op de verbeelding.
4. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (oud maar hier nog van toepassing) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als het bestemmingsplan zogenaamde ‘aangewezen’ bouwplannen mogelijk maakt, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is het kostenverhaal is voldoende verzekerd.

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de omgevingswet maakt het bestemmingsplan automatisch deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk. Dit blijft van kracht voor het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiën

Artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplichte voor dit plan de gemeente tot het verhalen van de kosten bij grondexploitatie via 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 de 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 herontwikkeling van Randmeer zal voldoen aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Harderwijk. In het uiteindelijke inrichtingsplan worden aanvullend onder andere te nemen klimaat adaptieve maatregelen opgenomen en de afgesproken bergingseis.

Communicatie

De communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende hogere grenswaarden vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. De besluiten worden bekend gemaakt via de website Officiële bekendmakingen en de Harderwijker Courant. De stukken worden digitaal raadpleegbaar de website omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. De indieners van zienswijzen worden via een brief geïnformeerd. Over het zowel het besluit van de gemeenteraad als van het college kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Uitvoering
Zodra het bestemmingsplan van kracht is, kan er een omgevingsvergunning gevraagd worden voor de activiteit bouwen.

Evaluatie
Een evaluatie is niet nodig.

Bijlagen

1. ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘‘Stadsweiden-Randmeer’ en Besluit Hogere grenswaarden Randmeer (geluid)’;
2. Besluit Hogere grenswaarde grenswaarden Randmeer (geluid) volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder voor de (zorg)appartementen aan het Westeinde/Plantage;
3. Ontwerpbestemmingsplan ‘Stadsweiden – Randmeer’ (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
4. Raadsbesluit bestemmingsplan ‘Stadsweiden – Randmeer’.