Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000072464
Datum:	23 augustus 2022
Opsteller:	W.R.H. van Santen
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied - Zuiderzeestraatweg 46

Het college van B&W besluit:

1. het besluit Hogere grenswaarde volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder voor de bouw van de nieuwe woningen op het perceel Zuiderzeestraatweg 46 ongewijzigd vast te stellen;
2. de raad voor te stellen:
    a. in te stemmen met de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46;
    b. het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00291-0002 met de bijbehorende bestanden ter (gewijzigde) vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad;
    c. voor het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

In vervolg op een principebesluit van het college is er een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht voor een initiatief aan de Zuiderzeestraatweg 46. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om drie woningen te bouwen op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 46 gebaseerd op de rood-voor-rood regeling van Harderwijk en Hierden. Ook vindt her een herbestemming plaats van aanwezige recreatiewoning naar een sociale huurwoning. De bouwrechten voor deze woningen zijn gekregen door het slopen en saneren op een perceel aan de Parallelweg in het Eendengebied.

De nieuwe woningen worden gebouwd in samenhang met de aanwezige woning en vormen gezamenlijk één nieuw erf. Ook wordt het perceel voorzien van een passende landschappelijke inrichting. Het perceel aan de Parallelweg wordt na sloop van de gebouwen, opstallen en verhardingen en de sanering van de gronden eveneens voorzien van een landschappelijke inpassing. Met de uitvoering van dit initiatief wordt de kwaliteit van het buitengebied en Hierden verbeterd.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor twee woningen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid vanwege de Zuiderzeestraatweg. Hierdoor is nodig om voor deze woningen een hogere grenswaarde vast te stellen volgens de Wet geluidhinder.

Procedure

Van 2 mei tot en met 12 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 44 met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in de Stadswinkel. Ook waren de stukken digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde met bijlagen heeft gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Aan iedereen is de gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondelinge zienswijze over de stukken in te dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan. Over het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is geen zienswijze ingediend. In de commentaarnota zienswijzen

bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. Een zienswijze geeft aanleiding tot een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 met een paragraaf over de directe relatie met de Visie op Hoofdlijnen.

Verder is aanleiding de volgende ambtshalve wijzigingen voor te stellen:

- Artikel 4 Wonen zodanig aan te passen dat de maatvoering (oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte) van de bestaande woning en de recreatiewoning in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande rechten, waar bij de recreatiewoning een bijgebouw van maximaal 20m² wordt toegelaten.
- De beschrijving van het inrichtingsplan in paragraaf 2.2 van de toelichting aan te passen aan het de laatste versie van dit inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen van zowel de toelichting als de regels. Deze paragraaf blijkt nog gebaseerd op een eerdere versie van het inrichtingsplan.

Vervolg

Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46. Het vaststellingsbesluit wordt met alle stukken ter inzage gelegd met daarbij de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. De bevoegdheid om het besluit hogere grenswaarde vast te stellen ligt bij uw college.

Kader

De bevoegdheid voor de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling van het plangebied is mede gebaseerd op de uitgangspunten van het geldende rood voor rood beleid van Harderwijk. Daarbij zijn het geldende bestemmingsplan en de (voormalige) sloopregeling eendengebied als uitgangspunt gehanteerd.

Alternatieven

Het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 niet vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een planologisch juridisch kader dat als basis dient voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken aan de Zuiderzeestraatweg 44-46 en de landschappelijke inpassing daarvan in de omgeving. Daarnaast vindt een herbestemming plaats van de agrarische percelen aan de Parallelweg, waarbij de bouwmogelijkheden ter plaatse van de te slopen schuren uit de regels wordt gehaald.

Argumenten

1. Vaststellen Hogere waarden voor geluid
   Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeurwaarde ter plaatse van twee nieuwe woningen wordt overschreden vanwege de geluidsbelasting van de Zuiderzeestraatweg. Het treffen van maatregelen aan de bron is niet doelmatig en stuit op financiële bezwaren. Door het treffen van maatregelen (geluidluwe gevel, gevelbelasting onder 48dB, geluidluwe buitenruimte, slaapkamer aan geluidluwe zijde wordt voldaan aan het geluidbeleid van Harderwijk. Een hogere waarde kan hiermee worden vastgesteld nu daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

2a. Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46
   Met ingang van 2 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien in de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46. Een zienswijze geeft aanleiding voor een aanvulling in de toelichting.

2b. Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46

Alle vereiste stappen zijn genomen en laten zien dat er geen belemmeringen zijn om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Wel wordt naast de onder 2 genoemde aanvulling ambtshalve een geringe wijziging voorgesteld in de bouwregels van de bestaande woning en de het te bestemmen recreatiewoning en een verbetering van de toelichting voor wat betreft het inrichtingsplan.

2c. Geen exploitatieplan vaststellen
Volgens de Wet ruimtelijke ordening 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.

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 communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Harderwijker Courant en op de gemeentelijke website. De indieners van zienswijzen worden via een brief geïnformeerd. Alle stukken zijn raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en liggen voor iedereen ter inzage in de Stadswinkel. Over het besluit van de gemeenteraad kan beroep ingesteld worden bij de Raad

Uitvoering
Zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, kan er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Na het verlenen van de vergunning kan er gestart worden met de uitvoering van deze ontwikkeling.

Evaluatie
Er hoeft geen evaluatie plaats te vinden. Wel wordt na afronding van de ontwikkeling gekeken of is voldaan aan alle gemaakte afspraken.

Bijlagen
1. Besluit Hogere grenswaarde Zuiderzeestraatweg 46 volgens artikel 83 Wet geluidhinder;
2. Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46;
3. Bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
4. Raadsbesluit bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46.