Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000052570
Datum:	11 mei 2021
Opsteller:	Willeke van Santen
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg

Het college van B&W besluit:

1. geen M.E.R.- procedure te doorlopen voor de bouw van de 20 microwoningen zoals onderbouwd in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de paragrafen 4.5.14 en 4.5.15 van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’;
2. In te stemmen met de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’;
3. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in de gelijknamige paragraaf;
4. Het bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP00254-0002 ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad;
5. De raad voor te stellen voor het bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Drielanden - Groene Zoom', zoals door de gemeenteraad in 2014 is vastgesteld, bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden die voorzien de ontwikkeling van nieuwe woningen. Voor het perceel aan de Horloseweg, naast nummer 60 zijn de plannen concreet. Op dit perceel zijn 20 micro-woningen ofwel 'Small Smart Houses' voorzien, waarbij ook sprake is van een hoogwaardige landschappelijke inrichting van het perceel. Vanwege het aantal woningen (20 in plaats van drie) is het niet mogelijk om dit plan mogelijk te maken binnen de voorwaarden van de geldende wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de ambitie uit de vastgestelde structuurvisie 'De Groene Zoom' om binnen dit gebied kleinschalige woningbouwontwikkelingen toe te laten. Daarnaast wordt met dit plan bijgedragen aan de ambities uit de Woonvisie Harderwijk om goedkope koopwoningen te bouwen, waarbij invulling wordt gegeven aan de gewenste keuzevrijheid in diversiteit in woningtypologieën en woonmilieus. Hierom is besloten om deze ontwikkeling mogelijk te maken met deze herziening van het bestemmingsplan 'Drielanden - Groene Zoom'.

Procedure

Vanaf 24 december 2020 tot en met 4 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’ met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in de Stadswinkel. Daarnaast waren de stukken ook digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Aan iedereen is de gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondeling zienswijze over de stukken in te dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Er zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. In de ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’ zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van gemeentelijke commentaar voorzien. De zienswijzen geven aanleiding tot een

gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’ op een aantal punten (zie conclusie bij zienswijze vijf in de bijgevoegde commentaarnota).

Ambtshalve wijzigingen
E is aanleiding voor het verwerken van de volgende ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’:

1. de hoeveelheid verharding in het plan wordt gemaximeerd op 35% van het plangebied;
2. minimaal 45% van het plangebied een groene inrichting krijgt;
3. de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’ die evenwijdig aan het fietspad ligt, wordt verruimd met de mogelijkheid voor twee extra parkeerplaatsen;.

Met de het opnemen van een maximum percentage aan toegelaten verhardingen en een minimaal percentage aan groen wordt het kleinschalige woongebied in een overheersend groene ruimte beter gewaarborgd dan nu in het ontwerpbestemmingsplan het geval is. Hiermee wordt meer aangesloten bij de wensen vanuit de directe omgeving en buurgemeente en geeft meer rechtszekerheid. Verder wordt een zekerheid ingebouwd om – in het geval dat nodig mocht blijken – het aanwezige aantal parkeerplaatsen uit te kunnen breiden op de locatie evenwijdig aan het fietspad.

Vervolg
Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’. Het vaststellingsbesluit wordt met alle stukken ter inzage gelegd met daarbij de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

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 de vastgestelde Structuurvisie en het bestemmingsplan voor de Groene Zoom.

Alternatieven
Het bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’ niet vast te stellen.

Beoogd effect
Het doel van het bestemmingsplan "Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg" is het vastleggen van de planologische juridische basis waarbinnen deze microwoningen mogelijk worden. Ook is het een toetsingskader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen en alle bijbehorende gronden. Hierbij is gezocht naar een balans tussen het bieden van voldoende mogelijkheden voor de woningen, de gemeenschappelijke ruimte en de landschappelijke inrichting enerzijds en het bieden van voldoende rechtszekerheid anderzijds. Het bestemmingsplan "Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg" herziet voor het gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan 'Drielanden - Groene Zoom'.

Argumenten

1.1 Een M.E.R.-procedure is niet nodig
Op grond van de onderbouwing in de paragrafen 4.5.14 en 4.4.15 van de toelichting - de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling - wordt geconcludeerd dat het mogelijk maken van de 20 microwoningen ter plaatse van het plangebied niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten. Dit leidt tot het voorstel te besluiten om geen M.E.R.-procedure te volgen;

2.1. Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’
Met ingang van 24 december 2020 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 ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding om de raad voor te stellen ambtshalve wijzigingen vast te stellen om het kleinschalig wonen in een groene omgeving nog beter te kunnen waarborgen;

4.1 Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ‘Drielanden Small Smart Houses Horloseweg’

Alle vereiste stappen zijn genomen en hebben laten zien dat er geen belemmeringen zijn om over te gaan tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;

5.1 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

Het bestemmingsplan "Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg" wordt na de inwerkingtreding van de omgevingswet automatisch onderdeel 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 via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelaar. Met hem 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.

Duurzaamheid

Binnen het plangebied wordt o.a. invulling gegeven aan het duurzaamheidsbeleid door te bouwen met recyclebare- en geupcyclebare materialen. De huizen zijn gasloos, energieneutraal en zeer goed geïsoleerd.

Communicatie

De communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. Het besluit wordt gepubliceerd in de Harderwijker Courant, de digitale Staatscourant 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 van State.

Bijlagen

1. Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’ met bijlagen;
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’ bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
3. Raadsbesluit bestemmingsplan ‘Drielanden - Small Smart Houses Horloseweg’.