

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h200075008
Datum:	28 oktober 2020
Opsteller:	W.J.R. Nijeboer
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied - Omgeving Duinweg 8

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8 gewijzigd vast te stellen;
3. Bij het bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8 geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van Duinweg 8 willen achter op het erf twee nieuwe woningen ontwikkelen. Het betreft een bebost perceel op het achtererf. Het huidige bestemmingsplan staat geen nieuwe woningen toe op deze locatie. De initiatiefnemer koopt sloopmeters aan uit het Eendengebied om het bouwrecht voor twee woningen van maximaal 90 vierkante meter met 60 vierkante meter bijgebouw te ontwikkelen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 maart 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn veertien zienswijzen ingediend. In de commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied - Omgeving Duinweg 8 zijn deze zienswijzen uitgewerkt en voorzien van gemeentelijk commentaar. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op drie punten te wijzigen. Deze wijzigingen bestaan uit het volgende:

1. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd;
2. Een beschrijving waarom het perceelsoppervlak geen 2000 vierkante meter is, wat wel de richtlijn is in de bouwsteen 'klein cluster rand enk' in de structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden;
3. Een beschrijving waarom rode ontwikkelingen op deze locatie worden toegestaan ondanks dat de structuurvisie dorpsomgevingsplan voorschrijft dat rode ontwikkelingen alleen op aangewezen locaties zijn toegestaan, waarbij deze locatie niet wordt genoemd.

Deze punten zijn nader toegelicht in de commentaarnota zienswijzen in de bijlage.

Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8. Het vaststellingsbesluit wordt met alle stukken ter inzage gelegd met daarbij de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Kader

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van nieuwe woningen op de locatie Duinweg 8, waarvoor 1024 vierkante meter voormalige eendenschuren in gesloopt worden op de slooplocatie Parallelweg 9/10 in het Eendengebied. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteit op de slooplocatie in het Eendengebied, maar ook het perceel aan Duinweg 8 krijgt een kwaliteitsverbetering. De inrichting van het perceel is afgestemd op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken heeft vanaf 26 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 14 zienswijzen ingediend. Alle veertien zienswijzen

zijn ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn uitgewerkt en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen;

2. Alle stappen zijn doorlopen om tot een vast te stellen bestemmingsplan te komen. Het gewijzigde bestemmingsplan is gereed om vastgesteld te worden;
3. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als het bestemmingsplan een aangewezen bouwplan mogelijk maakt, tenzij de kosten anders geregeld zijn. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst op 19 maart 2020 zijn de financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd. Het kostenverhaal is hiermee voldoende verzekerd.

Financiën

Het kostenverhaal is geregeld in de anterieure overeenkomst, welke op 19 maart 2020 is ondertekend. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer dient de nieuwe woningen te bouwen conform de dan geldende duurzaamheidsnormen. Bij een vergunningaanvraag na 1 januari 2021 dienen nieuwe woningen volgens de BENG norm ontwikkeld te worden conform het bouwbesluit.

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. 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 Buitengebied – Omgeving Duinweg 8;
2. Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied – Omgeving Duinweg 8 (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen);
3. Raadsbesluit Buitengebied - Omgeving Duinweg 8.