

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000206052
Datum:	25 maart 2025
Opsteller:	K. Kamphorst
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	VVGB Holzstraat/Zeestraat

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor (activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) de bouw van 22 appartementen aan de Holzstraat/Zeestraat en deze voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Aanleiding

Aan de Holzstraat 2-16 in Harderwijk bevonden zich, verdeeld over twee bouwblokken, acht woningen die in eigendom zijn/waren van woningcorporatie Uwoon. Het betroffen vroeg naoorlogse woningen die niet meer voldoen aan de hedendaagse bouw- en woonkwaliteit. Dit was de reden voor Uwoon om deze woningen in 2021 te slopen. In de toekomst willen zij op basis van een goede ruimtelijke inpassing, nieuwe woningen realiseren in de vorm van een appartementengebouw van 3 bouwlagen ten behoeve van 22 appartementen. Op 14 februari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe medewerking verleend aan het planologische juridisch mogelijk maken van het oprichten van een woongebouw (22 woningen) op het perceel aan de Holzstraat. De omgevingsvergunningaanvraag is van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend. Hierbinnen is voor dit project een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Kader

Bij besluit van 20 januari 2011 heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' afgegeven in geval afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat daarbij om een lijst van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Het bouwen van 22 appartementen valt niet in een van deze categorieën. Hierom is het nodig om voor dit initiatief een 'Verklaring van Geen Bedenkingen' af te geven.

Deze verklaring van geen bedenkingen zal, tezamen met de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing, 6 weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder heeft de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op deze plannen.

Indien er binnen de termijn van 6 weken zienswijzen worden ingediend, dan heeft de raad de mogelijkheid een finale afweging te maken bij het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen worden dan van commentaar voorzien en opnieuw aangeboden aan de raad.

Alternatieven

Geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. Het alternatief om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven heeft als gevolg dat de bouw van de appartementen geen doorgang kan vinden.

Beoogd effect

Het ophalen van een verklaring van geen bedenkingen bij de raad van Harderwijk.

Argumenten

1. De Raad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Deze verklaring van geen bedenkingen zal gelijktijdig met de te verlenen omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing ter visie worden gelegd. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien er zienswijzen worden ingediend worden die wederom door het college en raad behandeld. Op deze wijze wordt er een zorgvuldig proces met belanghebbenden en raad doorlopen.
2. Het plan voorziet in de woonbehoefte van meer sociale woningen (starterswoningen) en geeft een impuls aan de revitalisering van de Zeebuurt. Het plan gaat uit van 22 appartementen in de vorm van een 3-kamer woning, die vooral bedoeld zijn voor kleine huishoudens (1-3 persoons). De appartementen zijn overigens ook geschikt voor senioren.
3. Er heeft participatie plaatsgevonden bij de totstandkoming van dit bouwplan. De bewoners rondom het plangebied zijn door UWOON aan het begin van de planvorming actief betrokken. Er is een inloopmiddag geweest op 29 september 2022. Hier zijn 95 omwonenden geïnformeerd en hebben zij hun input kunnen geven. Een gedeelte van deze input is verwerkt en deze plannen zijn toen weer teruggekoppeld aan omwonenden. Ook zijn er nieuwsbrieven verzonden en kent het plan een eigen projectensite op de website van Uwoon (zie bijlage 4: Participatie Holzstraat zeestraat).

Omgevingswet

De omgevingsvergunningaanvraag is van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De omgevingsvergunningaanvraag is daarom getoetst aan de oude wetgeving onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Financiën

Voor de omgevingsvergunning gelden leges. Deze worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij. Daarnaast is er met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid

De appartementen worden gebouwd conform de hedendaagse duurzaamheidseisen. Ook wordt er extra ruimte gecreëerd in het plangebied voor groen en waterberging.

Communicatie

De verklaring wordt tezamen met de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd via gebruikelijke kanalen zoals de gemeentepagina en www.officiëlebekendmakingen.nl.

Uitvoering

De verklaring (VVGB) zal gelijktijdig met de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Holzstraat/Zeestraat
- Bijlage 2: Bouwplan 22 appartementen Holzstraat/Zeestraat
- Bijlage 3: Ontwerpbeschikking Holzstraat/Zeestraat
- Bijlage 4: Participatie Holzstraat/Zeestraat
- Bijlage 5: Situatietekening