De bestaande bestemming 'maatschappelijk' wordt verruimd naar 'gemengd'. Het schoolpand zal naar verwachting in september 2014 vrijkomen. Er wordt gestreefd het pand te behouden. Het perceel zou een nieuwe onderwijs functie of een kantoorachtige invulling kunnen krijgen. Voorstel is om in deze bestemmingsomschrijving op te nemen dat inpandig één dienstwoning is toegestaan.

4.5 Algemene voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheden

Woningbouw

In de structuurvisie 'Groene Zoom' is aangegeven dat er binnen het plangebied in beginsel ruimte is voor het toevoegen van woningen. In de structuurvisie 'Harderwijk 2031' is met betrekking tot onder meer het gebied Groene Zoom bepaald dat toevoeging van een nieuwe 'rode' ontwikkeling gepaard moet gaan met landschappelijke versterking in de vorm van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1, sub a Wro. Er is geen sprake van ruimtelijke aanvaardbaarheid wanneer de toevoeging van een nieuwe 'rode' ontwikkeling niet wordt gecompenseerd met versterking van het landschap in de (directe) omgeving; belangrijke voorwaarde voor de aanvaardbaarheid van een 'rode' ontwikkeling is namelijk dat het groene en landschappelijke karakter van de omgeving niet wordt aangetast, maar wordt behouden en zoveel mogelijk wordt versterkt. Het vorenstaande geldt voor de eventueel te realiseren woningen in het gebied, maar ook voor een eventueel zorgconcept dat mogelijk naast of in plaats van woningen een plek kan krijgen in de Groene Zoom. De ontwikkeling van nieuwe woningen op diverse locaties in het plangebied is nu opgenomen in een achttal wijzigingsbevoegdheden. Voor een drietal grotere locaties is in principe een meer gevarieerdere stedenbouwkundige invulling mogelijk met een gemengd programma (rijenwoningen, twee onder een kap en vrijstaand). Voor deze locaties zijn in de wijzigingsregels nog geen aantallen opgenomen. Wel wordt de ruimtelijke inpassing met onder meer goot- en nokhoogtes en het maximaal te ontwikkelen gebied bepaald. Voor de ontwikkeling van elke locatie zal te zijner tijd gekeken worden of het voorstel past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Werklandschap

In de structuurvisie 'Groene Zoom' is aangegeven dat er binnen het plangebied in beginsel ruimte is voor het ontwikkelen van een 'werklandschap'. Zoals hiervoor al vermeld, is in de structuurvisie 'Harderwijk 2031' met betrekking tot onder meer het gebied Groene Zoom bepaald dat toevoeging van een nieuwe 'rode' ontwikkeling gepaard moet gaan met landschappelijke versterking in de vorm van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1, sub a Wro. Dit geldt ook voor het te realiseren werklandschap in het gebied. In het bestemmingsplan is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een tiental kavels voor deze doeleinden te ontwikkelen.

Milieu

Om nieuwe woningen te mogen bouwen dient rekening gehouden te worden met het leefklimaat ter plekke. Op sommige locaties in het plangebied kan hinder ondervonden worden door milieuzoneringen autowegen, spoorwegen, gasleidingen, hoogspanningsleidingen of bedrijventerreinen. Per ontwikkellocatie zal de milieusituatie ter plekke onderzocht worden. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van een uitgevoerde quick scan milieu beschreven.

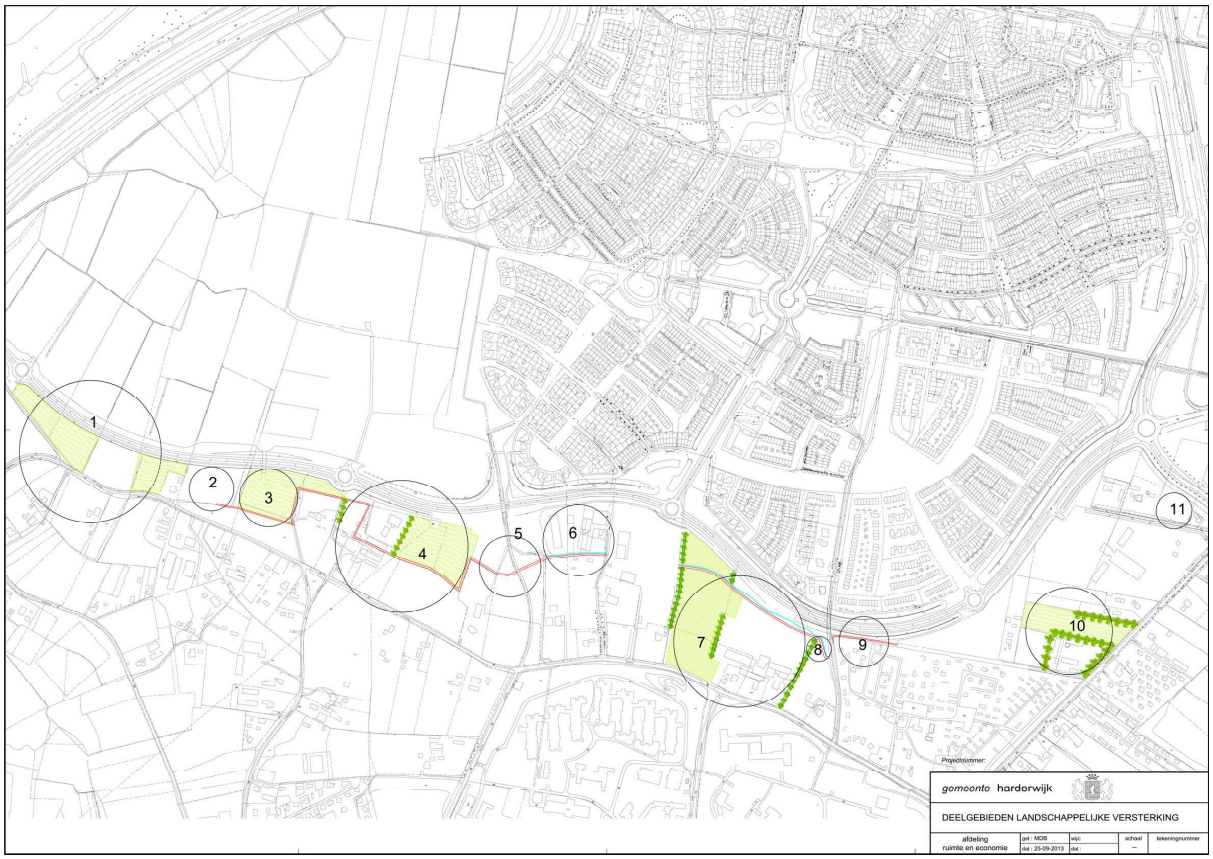
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1, sub a Wro

In de Structuurvisie Harderwijk 2031 is met betrekking tot onder meer het gebied Groene Zoom bepaald dat toevoeging van een nieuwe rode ontwikkeling gepaard moet gaan met landschappelijke versterking in de vorm van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1, sub a Wro. Deze landschappelijke versterking dient, mede gebaseerd op provinciaal beleid en de provinciale ruimtelijke verordening, plaats te vinden vanuit de gedachte dat door toevoeging van 'rode' ontwikkelingen het landelijk gebied afneemt en de druk op het resterende gebied toeneemt; hiervoor zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen, omdat toevoeging van 'rode' ontwikkelingen anders niet ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor het westelijk deel van het plangebied van dit bestemmingsplan (exclusief leisurelocatie en werklandschap) is een concreet landschapscompensatie en -versterkingsplan gemaakt, waarin de diverse elementen waarmee de landschappelijke versterking plaats kan vinden, zijn verwerkt. Globaal zijn deze elementen in een viertal categorieën te verdelen, te weten:

- aanleg oost-west langzaamverkeersverbinding;
- aanleg recreatief groen bijvoorbeeld dierenweiden;

- aanleg natuurlijk groen bijvoorbeeld houtwallen, bosjes, bloemenvelden, paddenpoelen;
- verplaatsing watergang.

In de onderstaande tekening is deze landschappelijke versterking per deelgebied afgebeeld.



Raming kosten per deelgebied

Deelgebied 1

- aanleg van circa 12686 m² 'natte natuur' ontwikkeling;

Deelgebied 2

- aanleg van circa 40 m¹ fiets / wandelpad;

Deelgebied 3

- aanleg van circa 9000 m² van recreatief en natuurlijk groen;
- aanleg van circa 250 m¹ fiets / wandelpad;

Deelgebied 4

- aanleg van circa 300 m¹ fiets / wandelpad;
- aanleg van circa 150 m¹ houtwallen;
- aanbreng van hekwerken;

Deelgebied 5

- aanleg van circa 150 m¹ fiets / wandelpad;

Deelgebied 6

- aanleg van circa 120 m¹ fiets / wandelpad;
- aanleg van circa 120 m¹ watergang;
- inrichten brink;
- aanplant bomen;

Deelgebied 7

- aanleg van circa 2 hectare van recreatief en natuurlijk groen;
- aanleg van circa 300 m¹ fiets / wandelpad;
- aanleg van circa 300 m¹ watergang;

- aanleg van circa 400 m¹ houtwallen;

Deelgebied 8

- aanleg van circa 50 m¹ fiets / wandelpad;

Deelgebied 9

- aanleg van circa 125 m¹ fiets / wandelpad;

Deelgebied 10

- aanleg van circa 300 m¹ houtwallen;
- aanleg van circa 7500 m² van recreatief en natuurlijk groen;

Deelgebied 11

- geen landschappelijke versterking mogelijk op eigen terrein.

De grondwaarde onder het tracé van de beoogde langzaamverkeersverbinding en de te verplaatsen watergang kunnen als kosten in rekening worden gebracht. Deze gronden zullen na aanleg in eigendom en beheer aan de gemeente Harderwijk worden overgedragen.

Er is een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning voor het gehele gebied opgesteld. Uit deze verkenning is gebleken dat met de hiervoor omschreven werkzaamheden gemoeide totale kosten zijn geraamd op € 875.000,-- (excl. Btw). Deze kosten zullen evenredig worden verdeeld over de diverse nieuwe 'rode' ontwikkelingen. Uit de stedenbouwkundige verkenning is eveneens gebleken dat er in het gebied ruimte is voor 43 2/3 rekeneenheden. De verwachting is dat de bijdrage per (1/1) rekeneenheid € 20.000,-- (excl. Btw) zal bedragen.

Voor de bijdrage landschappelijke versterking wordt een tarief in rekening gebracht per rekeneenheid. Hierbij gelden de volgende rekeneenheden:

Woningtype	Rekeneenheid
Vrijstaand	3/3
2^1 kap woning	2/3
Rijwoning	1/3

Prijspeil voor de kosten landschapsversterking is 1 januari 2013. Jaarlijks vindt indexering van de kosten plaats op basis van de CPI index (consumenten prijs index CBS).

Er geldt een verrekeningsmechanisme. Indien op 1 juli 2024 blijkt dat een hoger bedrag dan € 875.000,-- (excl. Btw) is ontvangen vanwege een hoger woningequivalentaantal, vindt terugbetaling plaats naar evenredigheid. Hierdoor vallen de kosten per woningequivalent mogelijk lager uit.

Overigens vindt landschapscompensatie en -versterking voor zover mogelijk plaats in natura op eigen terrein (op basis van door de gemeente gehanteerde kostenramingen) en indien dit niet of slechts ten dele mogelijk is, (mede) in de vorm van een financiële bijdrage ten behoeve van het landschapsversterkingsfonds.

Wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het college bevoegd is het bestemmingsplan voor een specifieke locatie te wijzigen na het inwerking treden van het bestemmingsplan met een zogenaamd wijzigingsplan. Hiervoor moet een wijzigingsprocedure worden gevolgd. Aan een wijzigingsbevoegdheid kan slechts toepassing worden gegeven indien deze toepassing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zal vóór de toepassing van deze bevoegdheid moeten worden beoordeeld. Deze norm volgt rechtstreeks uit de wet (en behoeft daarom niet afzonderlijk in het bestemmingsplan bij de beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen). Onderdelen van de open norm 'de goede ruimtelijke ordening' zijn onder meer de toetsing aan het ruimtelijk beleid van provincie en gemeente en de toetsing van de economische uitvoerbaarheid. In het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom zijn daarnaast de overige planologische kaders opgenomen waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid (zie daarvoor artikel 21, algemene wijzigingsregels, van