

Raadsvoorstel

Opsteller

Mooij, Raimond

Vergadering van

29 maart 2022

Kenmerk

Z/22/038996 / D/22/051957

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 - vaststellen gewijzigd bestemmingsplan

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het ontwerpbestemmingsplan 'Willem Alexanderlaan 2-4-6' (NL.IMRO.0632.BP29099-bOW1) gewijzigd vast te stellen.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 42 woningen aan Willem Alexanderlaan mogelijk.

Gevraagd besluit

1. alle indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
 2. in te stemmen met de 'Nota van beantwoording van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6';
 3. de 'Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6' vast te stellen;
 4. het bestemmingsplan 'Willem Alexanderlaan 2-4-6', met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BP29099-bOW1, gewijzigd vast te stellen;
 5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Willem Alexanderlaan 2-4-6' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
 6. voor het bestemmingsplan 'Willem Alexanderlaan 2-4-6' de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
-

Inleiding

Het plangebied voor het bestemmingsplan bestaat uit de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 in Harmelen. Willem Alexanderlaan 2 en 6 liggen al enige tijd braak. Op de locatie bevond zich aan de oostzijde een school en een de westzijde een zwembad. Het kinderdagverblijf centraal in het gebied verhuist dit najaar wanneer de nieuwbouw op de Groenendaal 1 gereed is.

Ter plaatse vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kern Harmelen' en heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van dit bestemmingsplan is de bouw van woningen niet toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 maakt de bouw van 6 vrijstaande woningen, 11 patio-woningen (alle vrije sector koopwoningen) en 25 meergezinswoningen (21 in het sociale segment en 4 in het midden segment) mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal middenhuur appartementen en sociale huurappartementen mogelijk. Het verkavelingsplan is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 1: verkaveling toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2022 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen - Ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6' zijn deze zienswijzen van een reactie voorzien.

Participatieproces

In 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders voor de Willem Alexanderlaan 6 afspraken gemaakt met de firma Kwakkenbos voor de bouw van 9 patiowoningen en met de CPO Amaliahof voor de Willem Alexanderlaan 2 voor de bouw van 7 seniorenwoningen. Omdat de plannen voor de Willem Alexanderlaan 6 al ver gevorderd waren is voor deze locatie van 13 juli t/m 23 augustus 2017 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn toen twaalf inspraakreacties ingediend. Na de inspraak is de planvorming voor deze locatie aangehouden in afwachting van een

motie om ook locatie Nijntje Pluis op de Willem Alexanderlaan 4 te betrekken in de plannen. De insprekers zijn hiervan op de hoogte gesteld waarbij is aangegeven dat op een later moment een reactie wordt gegeven op hun inspraakreactie.

In 2018 werd door de eigenaar Kind&Co besloten dat ook locatie Nijntje Pluis op de Willem Alexanderlaan 4 in de plannen kon worden betrokken. De CPO Amaliahof en de firma Kwakkenbos waren bereid hun plannen aan te passen waardoor ook ruimte ontstond om op de Willem Alexanderlaan 2 een appartementengebouw te maken met overwegend sociale huurwoningen. Cazas Wonen is de beoogde eigenaar. In 2018 en 2019 zijn de verschillende initiatieven volkshuisvestelijk en ruimtelijk op elkaar afgestemd en een aantal maal besproken met omwonenden. Dit heeft geleid tot een integraal plan op de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6 van in totaal 42 woningen Voorheen betrof het 16 woningen.

Van 18 juli tot en met 28 augustus 2019 heeft voor deze locatie het voorontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 ter inzage gelegen. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben twee vooroverleginstanties (Veiligheidsregio Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Al deze inspraakreacties zijn in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverlegreacties' voorzien van een reactie (deze nota is als bijlage 7 opgenomen in de plandoelichting van het bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6).

Na de inspraak zijn de plannen op de Willem Alexanderlaan 2-4-6 en het plan voor de verhuizing van Nijntje Pluis naar de 'Triaq-locatie' op de Groenendaal in een samenwerking met zes partijen steeds verder geoptimaliseerd. In 2020 bleek de financiële haalbaarheid voor enkele partijen een struikelblok, waarvoor pas begin 2021 oplossingen zijn gevonden. In de zomer van 2021 zijn tussen partijen contracten gesloten. Deze hebben medio november onder andere geleid tot een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw kinderdagverblijf op Triaq en een concept ontwerpbestemmingsplan voor de Willem Alexanderlaan 2, 4 en 6. Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling van de woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure heeft veelvuldig overleg met de eigenaren van woningen grenzend aan het plangebied plaatsgevonden. De sessies van 6 oktober (op locatie) en 23 december 2021 (on-line) hebben op 15 februari 2022 (op locatie) een vervolg gekregen. Van deze sessies zijn verslagen gemaakt en acties afgesproken gericht op oplossingen voor vraagstukken. Bespreekpunten zijn onder andere het groenplan, de wijze van aansluiten op belendende percelen, het behoud van een muur op de grens van het plangebied, de peilhoogten en de algehele waterhuishouding van het plan en de woningen aan de Eikenlaan. De CPO Amaliahof participeert ook actief in de bijeenkomsten. Naast gezamenlijke sessies vinden met aanwonenden één op één gesprekken plaats gericht op oplossingen voor soms heel individuele vraagstukken.

De participatie heeft de afgelopen jaren tot aanpassingen in het plan geleid zodat het zo veel mogelijk tegemoet komt aan wensen van de omwonenden. Het is niet mogelijk om met het plan aan ieders wens tegemoet te komen.

Wat willen we bereiken

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op deze locatie maximaal 42 woningen te realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan kan vervolgens de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend door het college.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvankelijk

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Deze zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6'. Bij de beantwoording van de zienswijzen worden een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan voorgesteld (zie hiervoor de bijlage 'Staat van wijzigingen - ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6').

Kort samengevat gaan de zienswijzen voornamelijk over:

- het verdwijnen van het uitzicht, woongenot en privacy;
- hemelwaterafvoersysteem en
- aan wie worden de woningen toebedeeld.

Naar aanleiding van twee zienswijzen over het verdwijnen van het uitzicht, woongenot en privacy wordt in de planregels (en op de verbeelding) een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het plaatsen van een erfafscheiding tot een hoogte van 2,5 meter (ten opzichte van het peil ter plaatse) tussen de woningen Eikenlaan 11 t/m 21 en de CPO woningen.

Voor een adequate hemelwaterafvoer wordt in de planregels een bepaling opgenomen dat bij de CPO woningen de terrassen in de achtertuinen aangesloten moeten worden op het hemelwaterriool aan de voorzijde, waardoor geen water kan afstromen naar de achtertuinen van de Eikenlaan.

Als reactie op de zienswijze over aan wie de woningen worden toebedeeld is aangegeven dat in het bestemmingplan verschillende type woningen voor senioren is opgenomen. De elf patiowoningen hebben een ruime plattegrond met daarin een slaapkamer en natte cel op de begane grond. Daarmee zijn deze woningen zeer geschikt voor ouderen/senioren. CPO Amaliahof is een groep mensen die het doel nastreeft om een levensloopbestendige woning te ontwikkelen die meer aansluit op de oudere levensfase. Alle woningen zijn uitermate geschikt voor ouderen. Tot slot ligt de nadruk bij de sociale- en midden huur appartementen op ouderen. In het ontwerp wordt wel rekening gehouden met het aantrekkelijk maken van deze woningen voor ouderen/senioren. Bij alle woningen ligt de nadruk op ouderen en doorstroming.

Naar aanleiding van een zienswijze wordt in artikel 1 (van de planregels) de begripsbepaling 'peil' opgenomen.

Als ambtelijke aanpassing worden in de planregels (artikel 1) een aantal begripsbepalingen (waaronder huishouden, zijgevel en uitbouw) toegevoegd. De ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen - ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6'.

4.3 Het bouwplan levert een bijdrage aan de ambitie in de woningbouw

Met de realisatie van 42 nieuwe woningen wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte die onderdeel is van de regionale woningbehoefte. Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd qua woningtypes en prijssegmenten en voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2019-2024.

4.4 Geen exploitatieplan vast te stellen

De drie locaties zijn opgenomen in een grondexploitatie (Diverse locaties Kern Harmelen) die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De gemeente geeft bouwrijpe grond uit waarbij alle kosten worden gedekt door de gronduitgifte.

4.5 Op het bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aanéengesloten gebied (artikel 1.1, lid 1 juncto onderdeel 3.1 van Bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet).

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen om procedures korter en sneller te doorlopen. Door het van toepassing verklaren van de Chw worden eventueel ingediende beroepschriften sneller behandeld en dient de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak te doen. In artikel 3.1 van bijlage I de Chw is opgenomen dat ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. Hier voldoet het bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 aan (42 woningen in een aaneengesloten gebied).

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De drie locaties zijn opgenomen in een grondexploitatie die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Er is in het kostenverhaal voorzien. De gemeente geeft bouwrijpe grond uit waarbij alle kosten worden gedekt door de gronduitgifte.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het besluit van de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Woerdense Courant en in het gemeenteblad. In de verschillende publicaties wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Bij het indienen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan moeten de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen. Het beroep is niet-ontvankelijk wanneer de beroepsgronden niet binnen de beroepstermijn worden ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kan het beroep niet meer worden aangevuld.

Vervolgproces

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt het gewijzigde bestemmingsplan aangeboden aan Rijk en provincie. Zij kunnen aangeven of er als gevolg van de aangebrachte wijzigingen nationale en/of provinciale belangen in het geding zijn.

Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende deze termijn beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is, dient de belanghebbende bij het instellen van beroep aan te geven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het raadsbesluit. Tevens kunnen na afloop van de termijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Tevens dient hij in het beroepschrift te vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treden het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat de Voorzitter een beslissing heeft genomen over dit verzoek om voorlopige voorziening.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 (vaststellen bestemmingsplan) en artikel 6.12 (geen exploitatieplan) Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. D/22/051939 - Raadsbesluit bestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6
 2. D/22/056175 - Nota van beantwoording zienswijzen - ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6
 3. D/22/055771 - Staat van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6
 4. D/22/056182 - Bijlage 1 bij Staat van Wijzigingen - Rapport 'Waterhuishouding' van Waterfeit Adviseurs
 5. D/21/055674 - Ontwerpbestemmingsplan Willem Alexanderlaan 2-4-6 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
-