



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 9 juni 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): x

Contactpersoon: S.Dikmans

Tel.nr.: 8459

E-mailadres: dikmans.s@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Raadhuislaan 1

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van maximaal 24 appartementen. We hebben de zienswijzen beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen gaan met name over:

- de woningbehoefte;
- verkeer(sonderzoek);
- ecologische waarden;

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het overzicht van deze wijzigingen vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.bpraadhuislaan-bVA01' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De locatie van het voormalige gemeentehuis in Harmelen wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. Het plan is om maximaal 24 koopappartementen te realiseren in de categorieën betaalbaar,

middelduur en duur. Voor de nieuwe ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 maart 2020 tot en met 8 mei 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen binnen gekomen, waarvan 1 tegen het besluit hogere grenswaarde. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten tekstueel aangepast. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. De tenderprocedure, waarvoor dit een belangrijke basis is, wordt binnenkort opgestart.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' heeft van 18 juli tot en met 28 augustus 2019 ter inzage gelegen. Tevens is voor omwonenden en andere belanghebbenden op 11 februari 2020 een informatieavond gehouden in H20 in Harmelen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd en besproken met het wijkplatform. In totaal is er één schriftelijke reactie ingediend. Daarnaast is er één overlegreactie ontvangen. De reacties zijn beantwoord in het eindverslag 'Beantwoording inspraak- en overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Raadhuislaan 1'. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg zijn in dit eindverslag opgenomen.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 26 maart 2020 tot en met 8 mei 2020. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, zodat een ieder zienswijzen op het plan kon indienen. Vanwege het coronavirus is geadviseerd alleen naar het gemeentehuis te komen om de stukken in te zien indien dit noodzakelijk was. De stukken zijn digitaal beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Woerden en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is de mogelijkheid geboden de stukken analoog toe te sturen.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen kunt u vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. De wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan staan in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Samenwerking met andere gemeenten

N.v.t.

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 24 appartementen, door afspraken vast te leggen over het toegestane gebruik van de gronden en de vormgeving van gebouwen en bouwwerken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om ook omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

Argumenten

1. Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk. Ook is er een zienswijze binnengekomen tegen het vaststellen van een hogere geluidswaarde. Het afhandelen hiervan is een collegebevoegdheid aangezien het college bevoegd is tot het vaststellen van de hogere waarde.

2. Zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond

De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen hebben met name betrekking op:

- de woningbehoefte;
- verkeer(sonderzoek);
- ecologische waarden.

3. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen betreffen:

- De extra toevoeging in paragraaf 6.3.2 van de toelichting in verband met geluid afkomstig van de A12. De ontwikkellocatie is gelegen buiten de wettelijke onderzoekszone van de A12 in de zin van de Wet geluidhinder. Buiten de onderzoekszone is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan er geen hogere waardenbesluit worden aangevraagd voor geluid afkomstig van de A12.
- Het opnemen van een onderhoudsstrook ten behoeve van de watergang van het waterschap. Om de onderhoudsstrook te garanderen is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' opgenomen in de regels en de verbeelding. In de toelichting wordt de planmethodiek uitgebreider beschreven.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.1 Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan

Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels zijn enkele tekstuele aanpassingen opgenomen:

- Artikel 4.1 Wonen
 - o onder a is het woord 'wonen' gewijzigd in 'woningen';
- Artikel 7.7 Voorwaardelijke verplichting geluid
 - o Aanhef gewijzigd naar Voorwaardelijke verplichting geluid;
 - o Voorwaarden b en c komen te vervallen
- Artikel 7.8 Voorwaardelijke verplichting parkeren toegevoegd
- In Hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is per abuis de oude Woonvisie aangehaald, dit is ambtshalve gewijzigd naar een samenvatting van de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.2 Bestemmingsplan is noodzakelijk

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen, zodat de appartementen kunnen worden gebouwd.

4.3 Het voorgestelde plan past binnen de ruimtelijke structuurvisie en woningvisie en is ruimtelijk aanvaardbaar

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 24 appartementen mogelijk op deze locatie. Uitgangspunt is een stedelijke woonomgeving met een aantrekkelijke (stedelijke) groene buitenruimte. De voorgenoemde ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast binnen de huidige stedenbouwkundige structuur. Op deze locatie stond voorheen het gemeentehuis van Harmelen. De appartementen zijn in hetzelfde bouwvlak gesitueerd.

Het voorliggende plangebied is gelegen in de kern Harmelen. Harmelen is evenals Woerden ontstaan op de stroomrug van de Oude Rijn/Leidsche Rijn. De hoofdstructuur van het dorp wordt gevormd door de linten Leidsestraatweg/Dorpsstraat en Haanwijk. Het dorp is de laatste decennia hard gegroeid. De woningbehoefte bedraagt tot 2030 550 woningen en is dus aanzienlijk. Op inbreidingslocaties is ruimte voor circa 270 woningen. Fasering in Harmelen houdt in dat eerst op inbreidingslocaties en daarna op de locatie bij de open rode contour kan worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal 24 koopappartementen in de vrije sector en betreft een inbreidingslocatie. In dit kader is de ontwikkeling in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 - 2030.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de gemeente zoals benoemd in de woonvisie. Hierin staat dat er vraag is naar appartementen. Gelet hierop wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de Woonvisie en de deelvisie Harmelen.

5. Kostenverhaal is verzekerd

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn.

De gemeente Woerden verkoopt de grond aan een ontwikkelende partij. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een koop-realisatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, te faseren of nadere eisen aan de exploitatie te stellen. Uw raad wordt gevraagd dit expliciet te besluiten.

Conclusie

Gelet op de regels, de toelichting, de verbeelding en de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan vereisten voor een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Wij adviseren daarom om het bestemmingsplan 'Raadhuislaan 1' inclusief de Staat van Wijzigingen vast te stellen.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

x

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De gemeente heeft de grond van de Raadhuislocatie te Harmelen volledig in eigendom. De gemeente geeft de gronden uit, waarvoor een koop-realisatieovereenkomst wordt gesloten met een nader te selecteren ontwikkelende partij. Voor onder andere de herontwikkeling van deze locatie voert de gemeente de grondexploitatie Harmelen. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen. De indieners zullen tevens op de hoogte gesteld worden van het genomen raadsbesluit en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in de Woerdense Courant en de Staatscourant bekend gemaakt worden. Tevens wordt dit via de gemeentelijke website bekend gemaakt.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bevoegdheid raad:

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad.

Bijlagen:

- Raadsbesluit (20R.00539)
- Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Raadhuislaan 1 (20.010519)
- Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan:
 - o Zienswijze 1 De Groene Buffer (20.009282)
 - o Zienswijze 2 Bewoner Eikenlaan (20.009097)
 - o Zienswijze 4 HDSR (20.0009413)
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Raadhuislaan 1 (20.010520)

- Ontwerp bestemmingsplan (ZS000111027) (bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding -plankaart- met de daarbij behorende onderzoeken en nota van beantwoording inspraakreacties)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester