

Raadsvoorstel

Opsteller

Mooij, Raimond

Vergadering van

10 januari 2023

Kenmerk

Z/21/034084 / D/21/045377

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

bp Hof van Harmelen - vaststellen gewijzigd bestemmingsplan

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' (NL.IMRO.0632.HofvanHarmelen-bVA1) gewijzigd vast te stellen.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 96 woningen aan de Tuinderij en de Ambachtsheerelaan mogelijk.

Gevraagd besluit

1. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
 2. de 'Nota beantwoording van zienswijzen - Ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen' vast te stellen;
 3. de 'Staat van wijzigingen - Ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen' vast te stellen;
 4. het bestemmingsplan Hof van Harmelen (met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.HofvanHarmelen-bVA1) gewijzigd vast te stellen;
 5. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
 6. voor het bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren en
 7. het beeldkwaliteitsplan 'Hof van Harmelen' ongewijzigd vast te stellen.
-

Inleiding

Voor de locatie Hof van Harmelen, aan de Tuinderij en Ambachtsheerelaan zijn woningbouwplannen voorzien. Het bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' maakt de bouw van maximaal 96 woningen mogelijk. Het stedenbouwkundig plan met voorbeeldverkaveling is in onderstaande afbeelding weergegeven. Daarbij zijn drie 'eilanden' te onderscheiden. Op het noordelijke eiland mogen maximaal 36 eengezinswoningen worden gebouwd, op het midden-eiland 34 eengezinswoningen en op het zuidelijke eiland maximaal 32 eengezinswoningen.

Deze woningbouwontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Harmelen (vastgesteld 25 juni 2015). De gronden zijn in gebruik voor agrarische doeleinden en in het noorden van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd. De locatie heeft conform bovengenoemde doeleinden in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen' de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. De bouw van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om de bouw van maximaal 96 woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' voorziet in nieuwe bestemmingen voor de planlocatie en maakt de beschreven ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Een nadere toelichting op het stedenbouwkundig plan is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage van de planregels opgenomen. Deze wordt als onderdeel van het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.



Afbeelding 1: voorbeeldverkaveling van Hof van Harmelen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn 22 zienswijzen ingediend. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben ook de ontwerp-omgevingsvergunningen (OLO4956867, OLO4927359, OLO5482855) ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen zijn geen zienswijzen ingediend. De bevoegdheid om de omgevingsvergunningen te verlenen ligt bij uw college. De omgevingsvergunningen worden na vaststelling van het bestemmingsplan namens het college in mandaat afgehandeld.

De bouw van de 96 woningen zou in eerste instantie uitgevoerd worden door Winbu Vastgoed (Bunnik Projecten) en

Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling (hierna: Tetteroo). Echter Tetteroo is in december 2021 failliet gegaan. Hierdoor heeft de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de gemeenteraad te besluiten een jaar stil gelegen. Sinds november 2022 is Reuvers & Reuvers Projectontwikkeling de vervanger van Tetteroo.

Participatieproces

In bijlage 17 van de plantoelichting staat een overzicht weergegeven van de overleggen en bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden. In een vroeg stadium hebben tussen 6 september 2016 en 17 mei 2017, vijf klankbordgroepbijeenkomsten plaatsgevonden waarin omwonenden en vertegenwoordigers van belangengroepen actief hun inbreng hebben kunnen geven voor de planvorming van Hof van Harmelen. Daarnaast hebben vanaf 2016 diverse inspraak- en participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De verslagen hiervan zijn voor een ieder opvraagbaar. In onderstaand overzicht is een samenvatting weergegeven.

Overzicht inspraak- en participatiebijeenkomsten

- In 2016 heeft een informatieavond voor alle bewoners en belangstellenden plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de uitgangspunten gepresenteerd en is input van de aanwezigen opgehaald. Het verslag van deze avond is vervolgens naar de aanwezigen verstuurd.
- Op 27 juni 2017 heeft wederom een informatieavond voor alle bewoners en belangstellenden plaatsgevonden. Tijdens deze avond is onder andere het stedenbouwkundig schetsontwerp getoond en was er gelegenheid tot vragen. De antwoordrapportage is vervolgens naar de aanwezigen verstuurd.
- Op 6 maart 2018 hebben de ontwikkelaars en de gemeente vier bewoners van de Meerkoet uitgenodigd om verkennende gesprekken te voeren.
- In november 2018 is op verzoek van de Bewonersgroep Meerkoet en Toekomst Tuinderij Groot (TTG) een bewonersavond georganiseerd voor alle bewoners van de Meerkoet en de Reiger die grenzen aan het project. Tijdens deze avond zijn tekeningen getoond, inclusief de maatvoeringen ten opzichte van de bestaande woningen.
- De ontwikkelaars hebben op 29 januari 2019 een brief met een toelichting op de wijzigingen van de plannen toegestuurd. De aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de bewonersavond.
- Van 25 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 7 juli tijdens een inloopavond gepresenteerd. Vervolgens is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. In bijlage 18 zijn de inspraakreacties met daarop een reactie van de gemeente opgenomen,
- Op 30 september 2020 heeft de projectleider en wethouder een bezoek gebracht aan de bewoners van de Meerkoet en gesprekken gevoerd.
- Op 9 oktober 2020 hebben ook een aantal raadsleden een bezoek gebracht aan de bewoners van de Meerkoet en Tuinderij.
- Op 21 oktober heeft de projectleider opnieuw een bezoek gebracht bij de bewoners van de Meerkoet.
- Op 28 oktober hebben de projectleider en planoloog afstemming gehad met de voorzitter van de TTG.
- Op 14 december 2020 heeft de Bewonersgroep Meerkoet verzocht het inrichtingsplan wat tijdens de inloopavond van 7 juli 2020 is getoond toe te sturen. Dit inrichtingsplan is vervolgens op 21 december 2020 verstuurd.
- Op 1 februari 2021 heeft naar aanleiding van een tegenvoorstel van de Bewonersgroep Meerkoet een Teams-overleg plaatsgevonden met bewoners van de Meerkoet, raadsleden, de projectleider en stedenbouwkundige. Op 18 februari 2021 heeft de gemeente vervolgens een reactie op het tegenvoorstel verstuurd aan de Bewonersgroep.
- Op 1 maart 2021 heeft opnieuw een Teams-overleg plaatsgevonden. Ditmaal met de Bewonersgroep Meerkoet, enkele raadsleden, de projectleider, stedenbouwkundige en Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.
- Op 17 maart 2021 heeft de gemeente een reactie op het tegenvoorstel verstuurd aan de Bewonersgroep.
- Op 7 april 2021 heeft de gemeente de Nota van Inspraak verstuurd aan de Bewonersgroep Meerkoet, met de aankondiging dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden.
- Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Vervolgens is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Harmelen, beeldkwaliteitsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning ontstaat de bouwtitel om maximaal 96 woningen te realiseren.

Hiermee worden de ruimtelijk relevante afspraken vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelaars die niet via de

privaatrechtelijke weg bij de exploitatieovereenkomst mogen worden vastgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen

Om woningen te kunnen bouwen is een bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt de planologische basis voor de woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan kan op grond van de coördinatieregeling 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 21 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1. Ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen'. De zienswijzen gaan voornamelijk over:

- a. participatie;
- b. aantasting uitzicht, woongenot (lichthinder) en privacy en
- c. de verkeersontsluitingen naar de nieuwe woningen.

ad a. zie hiervoor 'Participatieproces'

ad b. Naar aanleiding van de zienswijze over het verdwijnen van het uitzicht, woongenot en privacy wordt in de nota aangegeven dat de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie impact kan hebben op de omgeving. Bij de uitwerking van het plan is zoveel mogelijk gekeken naar een goede ruimtelijke inpassing. In hof van Harmelen is gekozen voor een brede strook tussen de bestaande en nieuwe woningen. Ter voorkoming van lichthinder van motorvoertuigen in Hof van Harmelen worden bosschages geplant op de oever. De gemeente draagt zorg voor de inrichting van deze oeverzone's. Overigens bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State geen recht op blijvend uitzicht.

ad c. De zienswijzen over de toename van verkeersbewegingen via Tuinderij willen we tegemoet komen door de verbeelding en planregels aan te passen zodat er in planregels wordt vastgelegd dat er geen brug ten behoeve van autoverkeer kan worden aangelegd. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer' tussen het zuidelijke eiland en het noordelijke eiland aangepast naar de bestemming 'Water' met de nadere aanduiding 'brug uitsluitend ten behoeve van hulpdiensten'. Dit betekent dat er enkel een kruiding kan worden aangelegd ten behoeve van langzaam verkeer en bij calamiteiten door hulpdiensten gebruikt wordt.

5.1. Geen exploitatieplan vast te stellen

De kosten (gemeentelijke kosten en planschadekosten) zijn via een anterieure overeenkomst geregeld. Er hoeft dan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op 16 juni 2020 heeft het College besloten om een anterieure overeenkomst met 'Hof van Harmelen bv.' aan te gaan. Hiermee zijn niet alleen het kostenverhaal verzekerd en zekerheden geregeld maar zijn ook afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en kwaliteitsniveau van de ontwikkeling. Voorafgaand aan dit besluit heeft het College besloten tot het aangaan van het 'Addendum Hof van Harmelen'. In het addendum is geregeld dat Reuvers & Reuvers Projectontwikkeling de positie en verplichtingen van Tetteroo Bouwn en Projectontwikkeling overneemt. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en zijn ook zekerheden geborgd.

6.1. Op het bestemmingsplan Hof van Harmelen is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aanééngesloten 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 aan (96 woningen in een aaneengesloten gebied).

7.1 Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de algemene gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Na de vaststelling door de gemeenteraad is het beeldkwaliteitsplan een bijlage van de planregels en dient als toetsingskader. Na de vaststelling

vormt het beeldkwaliteitsplan ook een bijlage van de gemeentelijke Welstandsnota.

Kanttelingen, 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 kosten (gemeentelijke kosten en planschadekosten) zijn via een anterieure overeenkomst geregeld. Er hoeft dan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op 16 juni 2020 heeft het College besloten om een anterieure overeenkomst met 'Hof van Harmelen bv.' aan te gaan. Hiermee zijn niet alleen het kostenverhaal verzekerd en zekerheden geregeld maar zijn ook afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en kwaliteitsniveau van de ontwikkeling. Voorafgaand aan dit besluit heeft het College besloten tot het aangaan van het 'Addendum Hof van Harmelen'. In het addendum is geregeld dat Reuvers & Reuvers Projectontwikkeling de positie en verplichtingen van Tetteroo Bouwn en Projectontwikkeling overneemt. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en zijn ook zekerheden geborgd.

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 op het digitale 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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

Ontwerpbestemmingsplan bestaande uit:

- D/22/084744 - verbeelding ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen
- D/22/084752 - plantoelichting ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen
- D/22/084753 - planregels ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen
- D/22/084757 - bijlagen bij plantoelichting ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen
- D/22/084760 - bijlagen bij planregels ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen

D/21/045377 - Raadsvoorstel

D/21/045380 - Raadsbesluit

D/22/084782 - Nota van beantwoording zienswijzen - Ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen

D/22/084783 - Staat van wijzigingen - Ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen

D/22/084960 - Bijlage 1 bij Staat van wijzigingen - Stikstofdepositie-onderzoek Aanleg en gebruik Hof van Harmelen

D/22/084963 - Bijlage 2 bij Staat van wijzigingen - Aanvullende notitie van GraafTraffic
