



Bestemmingsplan Drielanden Fokko Kortlanglaan 181

Vastgesteld bestemmingsplan

gemeente harderwijk



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 <i>Waarom dit bestemmingsplan?</i>	3
1.2 <i>Plangebied</i>	3
1.3 <i>Wat hoort er bij het plan</i>	4
1.4 <i>Leeswijzer</i>	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	7
2.1 <i>Beschrijving bestaande situatie</i>	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 <i>Algemeen</i>	9
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 5 Onderzoek	13
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	15
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg	19
8.1 <i>Inspraak</i>	19
8.2 <i>Vooroverleg</i>	19
8.3 <i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	19
Regels	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	23
<i>Artikel 1 Begrippen</i>	23
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
<i>Artikel 2 Aanpassing bestemming Gemengd</i>	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
<i>Artikel 3 Overige regels</i>	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
<i>Artikel 4 Slotregel</i>	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom dit bestemmingsplan?

Leegstand schoolgebouw wordt verkocht

Op het perceel Fokko Kortlanglaan 181 staat een leegstand schoolgebouw waarin vroeger school De Wijde Blik zat. Het gebouw wordt nu tijdelijk gebruikt door kringloopwinkel De Snuffelmarkt. De gemeente heeft nu plannen om het perceel te verkopen.

Eerst drie dingen aanpassen pas dan verkopen

Voordat het perceel wordt verkocht wil de gemeente drie dingen wijzigen. De gemeente wil namelijk niet meer dat er een bedrijfswoning in het gebouw kan worden gemaakt. Ook wil de gemeente eventuele verwarring voorkomen over hoeveel er op het perceel gebouwd kan worden. En omdat de toegangsweg/fietspad niet tot het perceel behoort krijgt dit de bestemming Groen, net als de rest van het bestaande fietspad.

Wat is een bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan is een bijzonder plan. Iedereen moet zich namelijk houden aan wat er in het plan staat opgeschreven. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Het bestemmingsplan geeft aan wat er op een stuk grond wel of niet mag. Het zegt hoeveel er op de grond mag worden gebouwd en waarvoor de grond mag worden gebruikt. Bijvoorbeeld mag er een winkel of een bedrijf komen of mag er alleen worden gewoond op het perceel. Als er een vergunning nodig is om iets te bouwen, dan wordt in het bestemmingsplan gekeken of dat mag.

Bestaand bestemmingsplan wijzigt op klein onderdeel en blijft gelden

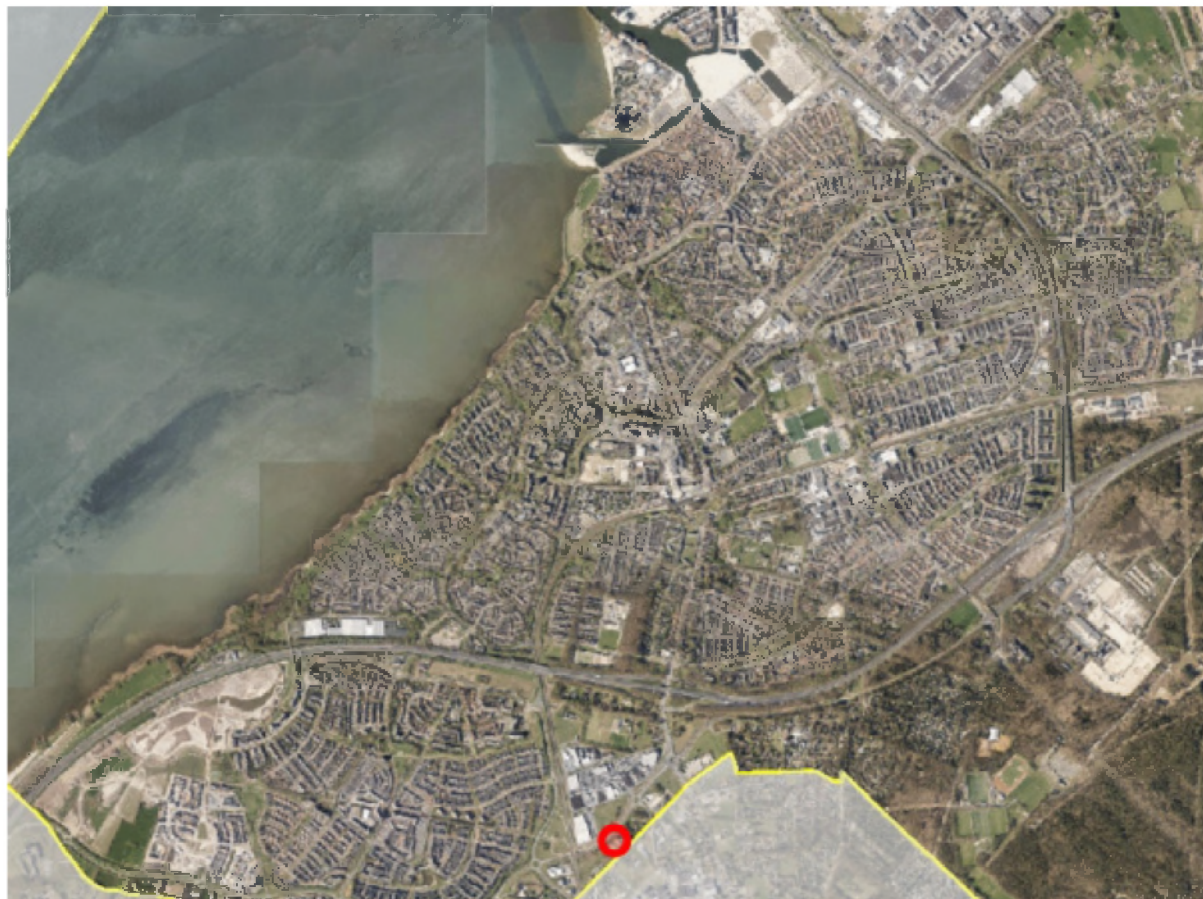
Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom dat op 24 april 2014 is vastgesteld en op 12 februari 2015 onherroepelijk is geworden.

Deze wijziging van het bestemmingsplan regelt alleen dat er geen bedrijfswoning meer op het perceel mag worden gebouwd. En om verwarring te voorkomen wordt de maximale oppervlakte aan gebouwen op het perceel in de planregels vastgelegd en niet meer door een percentage op de verbeelding. De bestemming van de toegangsweg/fietspad verandert van Gemengd naar Groen. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom blijft dan ook nog gelden samen met dit plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op de grens van de gemeente Harderwijk en Ermelo en bevat alleen het perceel Fokko Kortlanglaan 181 in Harderwijk.

In het onderstaande kaartje is de locatie in een rode cirkel aangegeven.



1.3 Wat hoort er bij het plan

Het analoge en digitale bestemmingsplan "Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181"

Het bestemmingsplan "Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00258-0002 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan is een boekje met kaarten (PDF of papier). De digitale versie is online te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wat is een toelichting, planregels of verbeelding?

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat voor iedereen geldt. Op de verbeelding is de bestemming van de grond en de gebouwen op het perceel aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld. De regels en de verbeelding moeten dan ook samen worden gelezen. Als er een verschil bestaat tussen de papieren kaart en de online verbeelding, dan geldt de online verbeelding.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft aan waarom het perceel deze bestemming heeft gekregen en laat zien welke onderzoeken zijn gedaan. Als er onduidelijkheden over regels en of de verbeelding zijn, dan kan de toelichting uitleggen wat er precies is bedoeld en waarom het zo is geregeld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181" bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt kort uitgelegd waarom dit bestemmingsplan is gemaakt en over welk gebied het precies gaat. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt het beleidskader kort beschreven en de gewenste toekomstige situatie. In hoofdstuk 5 wordt verteld waarom er geen onderzoeken zijn gedaan voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische regels die gelden voor het perceel. Tot slot wordt in de hoofdstukken 7 en 8 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en het proces van inspraak en overleg over dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op het perceel Fokko Kortlanglaan 181 staat een voormalig schoolgebouw in 1 bouwlaag met een kap. Rondom het schoolgebouw ligt het schoolplein dat voor een deel verhard is en voor het andere deel uit gras bestaat. Verspreid over het terrein staan enkele bomen waardoor de locatie een groen karakter heeft. De parkeerplaatsen liggen bij de entree van het terrein. De bestaande toegangsweg naar het perceel sluit aan op het fietspad. Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van de locatie op dit moment.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening en ook in verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Harderwijk is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het planologisch kader voor deze partiële herziening gevormd door het huidige bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom dat op 24 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de toelichting van dat bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 uitvoerig ingegaan op relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De desbetreffende informatie behoeft geen aanvulling.

Bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom is met de daarbij behorende toelichting digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Hoe mag het perceel gebruikt worden?

Het perceel heeft de bestemming "Gemengd". Het perceel mag gebruikt worden voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. De oorspronkelijke inpandige dienstwoning is niet meer gewenst en wordt door dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt.

Welke grond wordt verkocht?

Het perceel wordt te koop aangeboden. De bestaande ontsluitingsweg/fietspad en de sloot aan de zuidzijde van het perceel worden niet meeverkocht. De bestaande grondwal aan de noordwestzijde van het perceel wordt tot aan het hart van de wal meeverkocht. Op het perceel mag maximaal 1.100 vierkante meter aan gebouwen worden gerealiseerd. Deze gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en zijn dus niet aan de voorzijde van het schoolgebouw toegestaan.



Hoofdstuk 5 Onderzoek

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet onderzoek worden verricht naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

In de toelichting van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom is in de hoofdstukken 4 en 5 uitgebreid ingegaan op relevante onderzoeksonderdelen, zoals bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, natuur, kabels en leidingen. Deze informatie hoeft voor de wijziging van het perceel Fokko Kortlanglaan 181 niet te worden aangevuld. Want het gaat alleen maar om het weghalen van de bouwmogelijkheden van een bedrijfswoning en het verduidelijken van de regels en de verbeelding.

Bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom is met de toelichting die erbij hoort online in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Deze gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

Deze wijziging van het bestaande bestemmingsplan regelt alleen dat er geen bedrijfswoning meer op het perceel mag worden gebouwd. En om verwarring te voorkomen wordt de maximale oppervlakte aan gebouwen op het perceel in de planregels vastgelegd en niet meer door een percentage op de verbeelding. Ook wordt de bestemming van de bestaande ontsluitingsweg/fietspad veranderd van Gemengd naar Groen met de functieaanduiding 'ontsluiting'. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Voor het perceel Fokko Kortlanglaan 181 gelden dus de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom en dit bestemmingsplan. Ze moeten altijd samen worden gelezen om te weten wat er op dit perceel allemaal mag.

In de regels van deze wijziging staat deze samenhang in artikel 3 'Overige regels' duidelijk beschreven.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Volgens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente kosten terugvragen die tot de grondexploitatie horen als het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt zoals in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt beschreven.

In dit bestemmingsplan wordt alleen het realiseren van een bedrijfswoning niet meer mogelijk gemaakt. Voor de rest blijft het bestaande bestemmingsplan gelden. Het bestemmingsplan maakt dus geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro mogelijk. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De kosten van het maken van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de verkoopprijs van het perceel.

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Volgens de Inspraakverordening Harderwijk 2007 mag de gemeenteraad zelf beslissen wanneer er wel of geen inspraakmogelijkheid wordt gegeven bij het maken van gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook over een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen of er wel of geen inspraakmogelijkheid is. Omdat dit bestemmingsplan alleen over het perceel Fokko Kortlanglaan 181 gaat, hoeft er geen inspraak te worden gehouden.

8.2 Vooroverleg

Bij de maken van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden overlegd met partijen die belangen hebben bij dit bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld een andere gemeente of waterschap zijn, maar ook bedrijven, verenigingen of andere organisaties.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan "Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181" alleen maar een hele kleine wijziging is, wordt het plan niet naar overlegpartners gestuurd.

8.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181" heeft met ingang van 3 september 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 2 september 2020 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

In die periode is één reactie van Liander N.V. ontvangen. Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.

Liander heeft opgemerkt dat ten zuiden van het perceel een 50kV kabelverbinding loopt. De dubbelbestemming 'leiding - hoogspanning' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Drielanden - Groene Zoom" is niet opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Omdat deze beschermingszone per abuis niet op de verbeelding was opgenomen, wordt de verbeelding op dit punt aangepast aan het vigerende bestemmingsplan "Drielanden - Groene Zoom".

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181 met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00258-0002 van de gemeente Harderwijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom

het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom zoals dat op 24 april 2014 is vastgesteld en op 12 februari 2015 onherroepelijk is geworden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Aanpassing bestemming Gemengd

De volgende leden worden uit artikel 6 van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom verwijderd:

1. lid 6.1 onder k. *één in pandige bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';*
2. lid 6.2 onder a.3 *ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan het aangegeven percentage, met dien verstande dat waar geen bebouwingspercentage wordt aangegeven het bebouwingspercentage 100% bedraagt;*
3. lid 6.2 onder a.4 *de oppervlakte van de in pandige bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m².*

Het volgende nieuwe lid wordt aan artikel 6 van het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom toegevoegd:

4. lid 6.2 onder a.3 *op het bestemmingsvlak mag maximaal 1.100 m² aan bebouwing worden gebouwd.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Overige regels

De regels van het bestemmingsplan 'Drielanden - Groene Zoom' gelden ook voor dit plan, maar wel met de wijziging zoals aangegeven in artikel 2 van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Drielanden - Fokko Kortlanglaan 181.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

voorzitter,

griffier,

