

Gemeenteraad Harderwijk
t.a.v. raadsfractie Gemeentebelang
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

datum: 22 mei 2024
ons kenmerk: 02430000177701 / 02430000623251
uw brief van: 22 april 2024
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording van schriftelijke vragen volgens artikel 32 van de organisatieverordening over nieuwbouw nabij de Jonkheer Sandberglaan

Geachte heer Holleman,

U heeft namens de fractie van Gemeentebelang vragen gesteld over de nieuwbouw nabij de Jonkheer Sandberglaan op het terrein van voormalig sloopbedrijf Van de Berg in Hierden.

Aanleiding voor de gestelde vragen zijn de plannen om op deze locatie een bedrijfspand te bouwen van 70 meter lang en 8,5 meter hoog, pal langs de erfgrens van de percelen aan de Jonkheer Sandberglaan. Door de bewoners uit de buurt zijn intussen bezwaarschriften ingediend.

Uit een krantenartikel blijkt volgens u dat 'niemand het wil, maar het gebouw er lijkt te komen' en dat de ontwikkelaar liever woningen had gebouwd. Iets waar de buurt geen bezwaar tegen heeft. Dit vraagt echter om een wijziging van het tijdelijk omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Omdat deze wijziging lang op zich laat wachten, heeft initiatiefnemer een plan ingediend voor een bedrijfsgebouw dat past binnen de mogelijkheden van het tijdelijk omgevingsplan. Dit staat haaks op de vraag naar woningen, de woonvisie en wat er in het coalitieakkoord is afgesproken. Naar aanleiding hiervan heeft u onderstaande vragen gesteld, die door ons met deze brief worden beantwoord.

Vraag 1:

Klopt de bewering in de Stentor van 5 april 2024 dat ontwikkelaar Van de Bunte een voorstel aan u had gedaan voor woningbouw op de genoemde locatie, maar dat u de ontwikkelaar veel te lang liet wachten, waardoor er nu een plan ligt waar zowel bewoners, ontwikkelaar, maar ook u niet blij van wordt? Dat lange wachten zou te maken hebben met het nieuwe bestemmingsplan Hierden Dorp, dat regelmatig vertraging opliep. Waarom heeft u geen creatieve oplossing bedacht, waardoor er op korte termijn toch woningbouw mogelijk was?

organisatie eenheid: Team Ruimtelijke Dienstverlening
behandeld door: W.R.H. van Santen
telefoonnummer: 0341 411 417
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Antwoord 1:

Er is in oktober 2022 inderdaad een principeverzoek voor woningbouw op deze locatie ingediend. Alle initiatieven – waaronder dit – moeten echter wachten op een vastgesteld gebiedsprogramma voor Hierden Dorp waaraan gewerkt wordt. Dit is een integrale visie op Hierden Dorp waarbij, naast woningbouw, ook wordt gekeken naar thema's als identiteit, infrastructuur, landschap en voorzieningen. Initiatieven kunnen vervolgens in samenhang aan dit programma worden getoetst. Dit is een langdurig proces, waarbij ook veel aandacht is voor participatie en inspraak. Daarnaast is er ook sprake van dossiers met meer prioriteit, wat gelet op de beperkte capaciteit dwingt tot het maken van keuzes.

Er wordt overigens niet gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor Hierden Dorp. Het gebiedsprogramma Hierden Dorp is een uitwerking van de omgevingsvisie en wordt in de toekomst vertaald naar het omgevingsplan voor Harderwijk. Na vaststelling van het programma kan dit wel gebruikt worden als toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven in Hierden Dorp.

Het college heeft niet gekozen voor een creatieve oplossing omdat daarmee tekort wordt gedaan aan de integraliteit en samenhang van de diverse initiatieven. Er zijn circa 20 initiatieven die in samenhang bekeken moeten worden binnen de totale visie voor het dorp. Het gebiedsprogramma is daarvoor de oplossing. Een creatieve oplossing voor een initiatief bedenken, betekent een ongewenste precedentwerking en zou ook tijd in beslag nemen die besteed kan worden aan het afronden van het gebiedsprogramma.

Vraag 2:

Is het college ook van mening dat een omvangrijk gebouw met een hoogte van ca. 8,5 meter op deze plaats en in deze landschappelijke omgeving ongewenst en niet passend is?

Antwoord 2:

Het tijdelijk omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Hierden Dorp) is het geldende kader zoals dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. De gevraagde ontwikkeling past binnen dit vastgestelde kader. In het gebiedsprogramma Hierden Dorp (concept) is deze locatie aangeduid als mogelijke locatie voor transformatie naar wonen. Overigens is de gemiddelde bouwhoogte van woningen ook 9 meter en daarmee vergelijkbaar met wat nu mogelijk is volgens de bestemming 'Bedrijf'.

Vraag 3:

Wanneer is deze bouwhoogte voor het eerst in een bestemmingsplan voor dit gebied opgenomen en wat waren destijds de precieze beweegredenen voor deze ongebruikelijke hoogte op deze locatie?

Antwoord 3:

Het tijdelijk omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Hierden Dorp) is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan zijn de mogelijkheden voor dit perceel ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan Hierden Dorp 2001. Al sinds dat plan geldt ter plaatse een maximale hoogte van 8,5 meter. Deze hoogte is overigens niet ongebruikelijk. De gemiddelde hoogte van woningbouw ligt rond de 9 meter.

Vraag 4:

Van de burger wordt verwacht, dat hij/zij zich op de hoogte stelt van bestemmingsplanwijzigingen in zijn omgeving. Dat moet hij/zij doen door wekelijks een uitgebreide waslijst door te nemen op de gemeentepagina van de Harderwijker Courant, die menig burger door minder stipte bezorging niet iedere week ontvangt. Het is mede daardoor, dat de burger meestal te laat op de hoogte is van bestemmingsplanwijzigingen. Vindt het college net als Gemeentebelang ook, dat het hoog tijd is om de burger over veranderingen in zijn directe omgeving actief te benaderen? De gemeentelijke overheid -ten dienste van diezelfde burger- is altijd als eerste op de hoogte van bestemmingsplanwijzigingen en kent alle eventuele consequenties daarvan. Is het dan niet de plicht en de taak van het college om daarnaar op een betrouwbare en verantwoorde manier te handelen? Zo ja, gaat het college daarvoor beleid ontwikkelen?

Antwoord 4:

De gemeente informeert inwoners en ondernemers op de wettelijk voorgeschreven wijze over aanpassingen in het omgevingsplan, over aanvragen voor omgevingsvergunningen en aanvragen voor omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Deze worden gepubliceerd via het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl). Als een service wordt ook een verkorte versie opgenomen in de Harderwijker Courant. Het is verder voor iedereen mogelijk om een notificatie in te stellen via het Gemeenteblad, waardoor er een melding wordt verzonden bij aanvragen in de directe omgeving. Daarnaast is de Harderwijker Courant ook digitaal beschikbaar en raadpleegbaar. Voor initiatiefnemers is het verder verplicht om in het kader van participatie de directe omgeving te betrekken in het geval het initiatief afwijkt van de geldende kaders. Hiermee is er sprake van voldoende informatiemogelijkheden en zijn geen aanvullende acties of beleid nodig.

Vraag 5:

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat, dat het college de leiding neemt over de bouw van woningen en juist samen aan de slag wil gaan voor meer woningen. We weten dat er elders woningen in Harderwijk worden gebouwd, maar bent u het met Gemeentebelang eens dat u met de belofte in het coalitieakkoord op het genoemde perceel hebt gefaald en dat u het huidige plan voor een bedrijfspand het liefst wil terugdraaien voor woningbouw? Zo ja waarom ligt er nu dan toch een plan waarin geen woningen komen te staan?

Antwoord 5:

De initiatiefnemer maakt gebruik van de geldende rechten uit het tijdelijk omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan Hierden Dorp). Daarbij kiest hij er niet voor om te wachten op de mogelijkheid om woningen te kunnen bouwen in lijn met het gebiedsprogramma Hierden Dorp, waarover later dit jaar een besluit genomen wordt. Van falen is in de ogen van het college geen sprake. Er zijn keuzes gemaakt door initiatiefnemer om te bestaande mogelijkheden te benutten. Het college is vervolgens gehouden om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Vraag 6:

Waarom zijn de omwonenden pas in een veel later stadium betrokken bij de plannen op het genoemde perceel? Terwijl u in het coalitieakkoord 2022-2026 samenwerking had beloofd met ontwikkelaars en omwonenden voor woningbouw en u daar de leiding in zou nemen?

Antwoord 6:

Het gaat hier om een ontwikkeling op perceelsniveau die niet voorzien is in het coalitieakkoord. Het staat initiatiefnemers altijd vrij om gebruik te maken van geldende rechten. Participatie is daarbij niet verplicht. De gemeente is hier geen partij in maar vervult haar faciliterende rol. In dit geval betekent dit dat, nu dit initiatief past binnen de geldende kaders, het college gehouden is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het betreft hier een zogenaamde gebonden beschikking. Hoewel participatie niet verplicht is, is het college wel van mening dat het gewenst is om de directe omgeving te informeren. Dit is ook een advies dat wordt meegegeven, maar de uiteindelijke keuze om hier gevolg aan te geven blijft bij de initiatiefnemer.

Vraag 7:

Waaruit blijkt dat het college met 35 ingediende bezwaarschriften goed heeft samengewerkt met omwonenden van de Jonkheer Sandberglaan? De bezwaarmakers hebben dat gevoel beslist niet.

Antwoord 7:

Zie hiervoor het antwoord onder 6. Er is in dit specifieke geval geen sprake van verplichte participatie, het is een zogenaamde 'gebonden beschikking'. De gemeente is gehouden de vergunning te verlenen wanneer deze past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Vraag 8:

Waaruit blijkt dat het college goed heeft samengewerkt met ontwikkelaar Van de Bunte, omdat zijn plannen voor woningbouw zijn gesneuveld en er nu een plan ligt waar bijna niemand gelukkig van wordt?

Antwoord 8:

De plannen zijn door initiatiefnemer ingetrokken als gevolg van hun keuze om niet te willen wachten op het vastgestelde gebiedsprogramma Hierden Dorp. Intussen heeft deze initiatiefnemer het perceel verkocht, onder voorwaarde van een omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsunits. De nieuwe eigenaar heeft inmiddels de units in het bedrijfsverzamelgebouw verkocht. Koper heeft aangegeven geen mogelijkheden te zien om hier van af te zien. Wel heeft de koper op eigen initiatief contact gehad met de buurt en nog aanpassingen aan het ontwerp gedaan. Dit in overleg met de buurt. De buurt heeft hier positief op gereageerd. De koper heeft toegezegd verslag te doen van dit overleg.

Vraag 9:

We snappen dat de verleende vergunning door het college helaas niet kan worden ingetrokken, maar zou het college nog één keer met de nieuwe projectontwikkelaar om tafel willen zitten, met als einddoel woningbouw op het genoemde terrein en alles wat daarvoor moet gebeuren de allerhoogste prioriteit te geven?

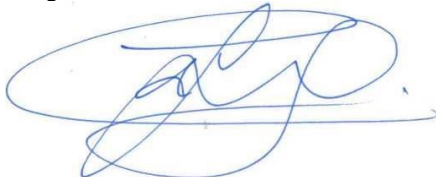
Antwoord 9:

Het college heeft het gesprek gevoerd met de koper, maar er is op dit moment geen ruimte meer voor een wijziging van de plannen. Zie ook het antwoord onder 8.

Een deel van de units binnen het bedrijfsverzamelgebouw is al verkocht. Als het gaat om woningbouw ligt de prioriteit voor het college op Harderweide, Nieuw Weiburg, Kranenburg en Waterfront.

Wij gaan er van uit dat wij hiermee uw vragen hebben beantwoord. Mocht u toch nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Willeke van Santen van Team Ruimtelijke Dienstverlening. Telefoon: 0341 411 417.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F.H.W. de Jong', written in a cursive style.

mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Joon', written in a cursive style.

de heer J. Joon
burgemeester