gemeente harderwijk

COMMENTAARNOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED - ZUIDERZEESTRAATWEG 46

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 maakt de bouw van drie woningen mogelijk als ook de herbestemming van een aanwezige recreatiewoning naar een woning. Het plangebied betreft het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 46. Voor de gewenste woningen wordt eveneens een hogere waarde volgens de Wet geluidhinder vastgesteld.

2. Ter inzagelegging

Vanaf 2 mei tot en met 12 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Zuiderzeestraatweg 46 samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en alle bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Dit is op 29 april 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in de Harderwijker Courant. De stukken waren raadpleegbaar via de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn twee zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan, waarvan één schriftelijk en één mondeling. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen, voldoen aan de gestelde eisen en kunnen in behandeling worden genomen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het voornemen een hogere grenswaarde voor geluid vast te stellen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Beide ingekomen zienswijzen zijn kort samengevat in deze commentaarnota en van een gemeentelijke reactie voorzien *(cursief)*. Daarbij wordt aangegeven of er aanleiding is voor het aanbrengen van wijzigingen in de stukken.

Vanwege de privacywetgeving zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in de – niet openbare – bijlage.

5. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat niet alle toetsingskaders onderdeel zijn van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De Visie op hoofdlijnen 2012 ontbreekt hierin terwijl dit een zeer belangrijk onderdeel van zowel het bestemmingsplan Buitengebied 2014 als het Veegplan Buitengebied is. In artikel 34.5 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningen. Volgens artikel 34.5, lid c moet voldaan worden aan de Visie op hoofdlijnen.

Het plangebied ligt volgens de visie in het gebied 'Hierdense Enk'. Aan de uitgangspunten die voor dit gebied gelden wordt niet voldaan. Het nieuwe erf moet volgens deze uitgangspunten aanzienlijk kleiner zijn dat het huidige erf. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het erf enorm vergroot. Gelet hierop is reclamant van mening dat het bestemmingsplan hierop aangepast moet worden.

Commentaar
Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent inderdaad een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Deze bevoegdheid is toegekend aan burgemeester en wethouders. Voor het bestemmingsplan Buitengebied – Zuiderzeestraatweg 46 is echter geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid door een wijzigingsplan op te stellen en in procedure te brengen. In dit geval is er sprake van een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 en het daarmee samenhangende bestemmingsplan Veegplan Buitengebied. De voorwaarden genoemd in artikel 34 zijn dan ook niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Op het moment dat het initiatief voor dit perceel werd ingediend, was de zogenaamde 'Pilot sloopregeling eendengebied' van kracht. Aan deze 'Pilot sloopregeling eendengebied' zaten verschillende uitgangspunten gekoppeld. Zo moest er worden aangesloten bij de principes van de rood-voor-rood regeling buitengebied, zat er een staffeling van sloopmeters in voor verschillende grootte woningen en was de Visie op hoofdlijnen leidend voor wat betreft de wenselijkheid van de woningbouwontwikkeling.

Voor het initiatief aan de Zuiderzeestraatweg 46 is op basis van de 'Pilot sloopregeling eendengebied' 1600 m² gesloopt in het eendengebied om 3 woningen van 90 m² te kunnen bouwen met alle een bijgebouw van 60 m². Ook is het hierdoor mogelijk om de bestaande recreatiewoning te kunnen herbestemmen tot woning. Met deze sloop van voormalige agrarische opstallen in het eendengebied is voor dat gebied een behoorlijke kwaliteitswinst behaald.

Voor het nieuwe erf aan de Zuiderzeestraatweg is een erftransformatieplan opgesteld, welke als bijlage 3 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. Om zeker te stellen dat dit plan wordt uitgevoerd is deze ook via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de juridisch bindende planregels (zie artikel 4.3.5 en 4.3.6 en bijlage 1 van de planregels).

Voor de inrichting van het nieuwe erf aan de Zuiderzeestraatweg is aansluiting gezocht bij de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden en bij de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied. Dat het plan aansluit bij deze beide documenten blijkt uit paragraaf 3.3.2. van de toelichting en uit het genoemde erftransformatieplan. Wel is er aanleiding om de toelichting aan te vullen met een paragraaf over de directe relatie met de Visie op Hoofdlijnen, waarin hetgeen hierna wordt toegelicht wordt opgenomen.

De Visie op Hoofdlijnen Buitengebied geeft voor functieverandering aan dat het nieuwe erf minder groot moet worden dan het oorspronkelijke erf en dat het totale oppervlak aan verharding niet mag toenemen. Deze uitgangspunten zijn van toepassing in het geval er op dezelfde locatie sprake zou zijn zowel de sloop van agrarische gebouwen als het bouwen van de nieuwe woningen. In dit geval worden de agrarische gebouwen elders gesloopt (aan de Parallelweg) en worden de bouwmogelijkheden op die locatie verwijderd. Per saldo verdwijnt er dan ook meer oppervlakte aan bebouwing dan dat er bijkomt. Ook heeft het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 46 minder bouwmogelijkheden dan het perceel aan de Parallelweg had. Gelet hierop, de gewenste kwaliteitsverbetering die hiermee samenhangt en het feit dat ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan is besloten medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.

De nieuwe woningen vormen een ensemble met het bestaande monumentale woonhuis. Dit bestaande woonhuis is daarbij de belangrijkste. De nieuwe woningen zijn hieraan qua maat en vormgeving ondergeschikt, worden sober vormgegeven en geïnspireerd op de oude schuren in het gebied. Ook staan ze achter de bestaande woning (of achter

het verlengde van de achtergevel), worden centraal ontsloten via één toegangsweg naar een gemeenschappelijk erf waar het parkeren centraal geregeld wordt. Ook krijgt het gehele perceel een passende landschappelijke inrichting.

De inrit naar de bestaande woning blijft in de huidige vormgeving en uitstraling in stand. Deze inrit is van historisch belang nu dit de oorspronkelijke inrit is naar de bestaande monumentale boerderij. Handhaving van deze inrit is met dit belang gerechtvaardigd. Deze inrit is echter niet geschikt om de nieuwe woningen te ontsluiten omdat daarvoor teveel van het bestaande groen en bebouwing zou moeten wijken, wat niet gewenst is. De nieuwe woningen (inclusief de voormalige recreatiewoning) worden alle vanaf de toegangsweg naar het gemeenschappelijk erf ontsloten.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan vast te laten stellen met een wijziging in de toelichting. Voorgesteld wordt om de toelichting aan te vullen met een paragraaf over de directe relatie met de Visie op Hoofdlijnen, waarin hetgeen in het commentaar op deze zienswijze is toegelicht wordt opgenomen.

Zienswijze 2

Zienswijze

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen voor de nieuwe woningen, waarbij wel wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar woningen met een landelijk karakter. In samenhang met deze nieuw te bouwen woningen is een inrichtingsplan opgesteld. Reclamant heeft kort samengevat de volgende bezwaren over dit inrichtingsplan:

a. De beplantingen langs de erfgrens (beuk, walnoot en liguster) zijn bijna allemaal giftig voor paarden. Verzocht wordt andere beplanting te kiezen.
b. De bestaande bomen langs de erfgrens – zowel ten noorden als ten zuiden van het aanwezige schuurtje - zijn overwoekerd met hedera. Naast dat ook deze plant giftig is voor paarden, is deze overwoekering niet goed voor de bomen en geeft het een rommelig beeld. Bovendien moet met regelmaat de overhangende hedera vanuit de bomen (stam en takken) gesnoeid worden zodat de paarden er niet van eten. Snoeiafval dient opgeruimd te worden.
c. Aan de oostzijde van het perceel (op de inrichtingstekening tussen C en H) worden bomen geplant om de bestaande groenstructuur langs het erf te verlengen. In het kader bij de inrichtingstekening staat bij H dat het gaat om 12 stuks totaal. Graag de bestaande groenstructuur duidelijk omschrijven en duidelijk aangeven wat verstaan wordt onder de 12 stuks totaal.
d. Op de inrichtingstekening staat een ‘onderkomen voor paarden’ ingetekend. Afgevraagd wordt wat hiermee wordt bedoeld (stal/schuilstal?) en welke maten daarbij horen. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat een deel van de bestaande paardenstal wordt gesloopt. Hierbij wordt afgevraagd waar deze stal staat, welk deel wordt gesloopt en welk deel blijft staan. Graag ook duidelijk aangeven wat het verschil is tussen een stal/onderkomen voor paarden, een schuilstal en een paardenstal.
e. In de toelichting bij het inrichtingsplan wordt gesproken over kenmerkende randbeplanting. Het is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Dit graag duidelijk vermelden.
f. Op het nieuw te ontwikkelen erf komen nieuwe bomen zonder precies aan te geven welke soorten waar worden geplant. Gevraagd wordt om duidelijkheid hierover. Ook het verzoek om de nieuwe beplanting minimaal 2 meter uit de erfgrens te planten.
g. Het bestaande wandelpad, dat deel uitmaakt van het Heyderpad wat een officiële route is en bekend staat als een zeer oud kerkenpad wordt verlegd. Kan dit zonder toestemming van de provincie verlegd worden?
h. Graag starten met de beplantingswerkzaamheden langs de erfgrens voordat gestart wordt met de bouw. Dit om bouwactiviteiten en de nieuwe bouwwerken zo snel mogelijk aan het oog te onttrekken.

Commentaar

a. *Het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan geeft aan hoe de toekomstige landschappelijke inrichting eruit gaat zien. Van belang daarbij is dat er gebruik wordt gemaakt van beplanting die past in dit gebied. In de toelichting bij de afbeelding worden soorten genoemd die geschikt zouden kunnen zijn. Of deze al dan niet giftig zijn voor paarden is niet vastgelegd in het inrichtingsplan. Het is aan initiatiefnemer om in overleg met de buren om te kiezen voor een gebiedseigen soort, welke niet giftig is voor paarden of welke op een zodanige afstand wordt aangeplant dat naastgelegen percelen daar geen overlast van ondervinden.*
b. *Het huidige en of toekomstige onderhoudsniveau van een perceel is niet iets dat geregeld wordt via het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt hierover contact te zoeken met initiatiefnemer om tot een oplossing te komen. Voor wat betreft het gestelde over giftige beplanting voor paarden wordt verwezen naar het gestelde onder a.*
c. *Volgens het inrichtingsplan al bestaande groenstructuur worden aangevuld met 12 bomen van het type beuken en noten.*
d. *Het onderkomen voor paarden dat in het inrichtingsplan staat aangegeven betreft een al aanwezige schuilstal. Volgens het in Harderwijk en Hierden geldende 'Beleidsregel schuilstallen en paardenbakken' wordt het volgende onder een schuilstal verstaan: "Een overdekte ruimte die met de grond verbonden is en die uitsluitend mag worden benut voor het laten schuilen van dieren tegen weersinvloeden, waarbij het dier vrij in en uit kan lopen zonder menselijk ingrijpen. Opslag is niet toegestaan, tenzij het gaat om de opslag van voer en stro. Een zeecontainer wordt niet aangemerkt als schuilstal".*
   De paardenstal die in de bestaande situatie achter de recreatiewoning staat wordt deels gesloopt. Een paardenstal is valt onder de bijgebouwen bij woningen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de oppervlakte aan bijgebouwen die bij de woningen zijn toegelaten. De uiteindelijke maatvoering van de verdere uitwerking van het initiatief zal relevant zijn voor het te slopen deel.
e. *Erfbeplanting dient een erf een besloten uitstraling te geven. De randen dienen te bestaan uit dichte randbeplantingen, zoals houtwallen-singels met daaronder struikgewassen, zodat de bebouwing (deels) uit het zicht ontnomen worden. De soorten die hier staan of geplant worden zijn passend in het gebied. Deze beplanting is in de toelichting verwoord als kenmerkende randbeplanting.*
f. *De bomen die geplant worden volgen het inrichtingsplan zullen gebiedseigen zijn. Gedacht kan daarbij worden aan beukenbomen en/of notenbomen. Bij het planten van deze bomen dient voldoende afstand tot de perceelsgrenzen in acht genomen te worden om overlast voor aangrenzende percelen te voorkomen.*
g. *Het Heyderpad maakt deel uit van de Veluwse Randmeerroutes en is officieel geopend in augustus 2018. Dit pad zit samen met een aantal andere routes in een netwerk van Veluwse Randmeerroutes dat tot stand gekomen is in een samenwerking tussen de gemeenten Elburg, Harderwijk, Nunspeet en Oldebroek. Deze routes gaan soms ook over particulier terrein, waarvoor de betreffende eigenaren hun medewerking hebben verleend. Het verleggen van deze route is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Hij zal – indien dat nodig mocht zijn – hierover met de eigenaren contact op moeten nemen. Daarnaast dient hij ervoor zorg te dragen dat de bewegwijzering van de route wordt aangepast net als de beschikbare informatie over de routes en dat de betrokken partijen hierover worden geïnformeerd.*
h. *In artikel 4.3.5. sub b van het bestemmingsplan is voorgeschreven dat de beplantingen uit het inrichtingsplan in het eerste plantseizoen na oplevering van de eerste woning worden aangeplant. Het bestemmingsplan regelt niet dat er gestart wordt met het aanbrengen van de erfbeplanting voordat de bouw start. Mocht dit gewenst zijn om daarmee het zicht op de bouw te ontnemen, wordt reclamant geadviseerd met initiatiefnemer in gesprek te gaan over de mogelijkheden.*

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Samenvatting

De twee ingediende zienswijzen zijn in deze ‘Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Zuiderzeestraatweg 46’ samengevat weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. Zienswijze 1 geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan:

1. De toelichting aan te vullen met een paragraaf over de directe relatie met de Visie op Hoofdlijnen, waarin hetgeen in het commentaar op zienswijze 1 is toegelicht wordt verwerkt.

Naast de voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

2. Artikel 4 Wonen zodanig aan te passen dat de maatvoering (oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte) van de bestaande woning in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande rechten en de maatvoering van de tot sociale huurwoning om te vormen recreatiewoning in overeenstemming wordt gebracht met de gemaakte afspraken.
3. De beschrijving van het inrichtingsplan in paragraaf 2.2 van de toelichting aan te passen aan het de laatste versie van dit inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen van zowel de toelichting als de regels. Deze paragraaf blijkt nog gebaseerd op een eerdere versie van het inrichtingsplan.

Bijlagen:
- Adressenlijst van de indieners van de zienswijzen (niet openbaar);