



Nr. e170023738
Casenr. 17e0001931

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Harderwijkerweg 203

Naam : G.J. Janssen
Afdeling : Publiekszaken
Datum : juli 2017

Het ontwerp-wijzigingsplan Harderwijkerweg 203 heeft vanaf donderdag 11 mei 2017 tot en met woensdag 21 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het ontwerp wijzigingsplan in te zien op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening RO-online: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend door:

- A. Dhr H. Timmer, Harderwijkerweg 201a (3852 AC) te Ermelo (corsanummer e170019302)
- B. De heer en mevrouw H. Poldervaart, Harderwijkerweg 203a (3852 AC) te Ermelo (corsanummer e170022692)
- C. Dhr S. Postma, Fokko Kortlanglaan 188, (3851 SJ) te Ermelo (corsanummer e170022766)

Samenvatting zienswijze A

1. Indiener vindt het perceel aan de Harderwijkerweg 203 niet geschikt voor de beoogde ontwikkeling, het perceel wordt ontsloten via een deels onverharde weg. Tevens is deze weg nog geen 2 meter breed.
2. Volgens indiener is de uitrit op de onverharde weg levensgevaarlijk.
3. Indiener is van mening dat deze ontwikkeling een aantasting van zijn woongenot vormt.
4. Indiener is van mening dat de waarde van zijn woning zal dalen door deze ontwikkeling.
5. Indiener is van mening dat de afstanden tot zijn woning niet voldoen aan de geldende normen.
6. Indiener is van mening dat de bebouwingsmogelijkheid niet voldoet aan de 25%-regel.
7. Indiener is van mening dat dit gebied deel uit maakt van een rustig woongebied.
8. Indiener is van mening dat deze ontwikkeling de vogels en de vleermuizen verjagen, te meer door het kappen van een "100 jaar" oude boom.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. De weg plaatselijk bekend als "De Brinkhorst" is vanaf de Meeboerserf goed begaanbaar. De situatie zou verbeterd kunnen worden door het verharderen van de weg. Aangezien deze weg in particulier bezit is, is de gemeente hierin echter geen partij.
- Ad2. Dat de in- en uitrit van het perceel aan de Harderwijkerweg 203 een levensgevaarlijke situatie oplevert is gezien de verkeersintensiteit op de "Brinkhorst" niet aannemelijk. De Brinkhorst is een weg die een zeer lage verkeersintensiteit heeft.
- Ad3. Indiener woont in een gebied tussen de Fokko Kortlanglaan en het bedrijventerrein Veldzicht. Dit gebied kent verschillende functies die goed samen gaan. Het wijzigingsplan maakt twee woon-werkeenheden mogelijk waarbij de bedrijfswoning aan de voorzijde (zijde Brinkhorst) zal moeten komen, dit is bepaalt middels een aanduidingsvlak "bedrijfswoning". Hierdoor voegt de woonwerkeenheden zich aan het beeld van de Brinkhorst, voornamelijk voorzien van woningen. Van een aantasting van het woongenot is hierdoor geen sprake.
- Ad4. Indiener kan een verzoek indienen voor planschade. Uit onderzoek moet blijken of door deze ontwikkeling de waarde van de woning wordt beïnvloed.
- Ad5. Binnen de bestemming Bedrijf mag maximaal een bedrijf komen dat past binnen de milieu categorieën 1 en 2 (VNG-milieunormen). Bij een bedrijf in categorie 2 is de grootste afstand tot een kwetsbaar object zoals wonen is 30 meter. Aangezien het een gemengd gebied betreft kan deze grens worden teruggebracht naar een maximale afstand van 10 meter. De afstand betreft in dit geval 15meter. Daarmee voldoet het plan aan de afstandsnormen van de handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009).
- Ad6. Per perceel is maximaal 25% bebouwing mogelijk. Het bouwblok heeft een hoger bebouwingpercentage dan 25%, omdat gebouwen enkel binnen dit bouwvlak gebouwd mogen worden. Perceel A (links) is 1275 m² groot, er mag tot 312m² gebouwd worden (bouwblok is 70% van 447m²), perceel B (rechts) is 1340 m² groot, er mag tot 337 m² gebouwd worden (bouwblok is 75% van 450 m²). Dit komt neer op 25% van het perceel.

- Ad7. Het perceel aan de Harderwijkerweg 203 is onderdeel van een achterliggend gebied dat is ingeklemd tussen allerlei bebouwing met verschillende functies. Het perceel maakt geen onderdeel uit van een rustige woonwijk. Er zijn verschillende functies aanwezig gemengd met wonen, er is sprake van een gemengd gebied.
- Ad8. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland met bomen, struiken en enkele oude opstallen. Rondom is het perceel afgezet met coniferen en haagbeuk. Er zijn een aantal bomen aanwezig zoals esdoorn en een grote grauwe abeel. Waargenomen planten zijn enkele algemene soorten en gras. De op de uitdraai van de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) in de omgeving vermelde soorten zijn niet op of om de planlocatie aangetroffen. Er zijn verder geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Samenvatting zienswijze B

1. Indiener vindt dat de geplande bebouwing erg groot, massief en lijkt niet te passen bij de schaal die nu in het betrokken gebied zichtbaar is. Momenteel is er steeds sprake van een huis plus een schuur of werkruimte, al of niet in kop-halsrompopstelling en niet van één massief bouwblok. Een dakgoothoogte van 2.50 mtr. en een maximale hoogte van vijf meter lijkt ons te passen bij andere recente nieuwbouw, waaronder ons eigen bijgebouw, dat van u beslist niet hoger mocht worden.
2. Indiener is van mening te worden beperkt in hun woongenot. Dat was al zo door de aanleg van het Meeboersef, vervolgens door de loods bij de heer Versteeg en nu opnieuw door vlak achter ons pand een dergelijk massief gebouw toe te staan.
3. Indiener is van mening dat de huidige infrastructuur ongeschikt is voor meer verkeersbewegingen dan er nu zijn. Vrachtverkeer past geheel niet in die schaal, maar ook een aanzienlijk drukker personenautoverkeer is vrijwel onmogelijk, gegeven de kwaliteit van het weggetje en de beschikbare breedte tussen de bestaande kavels.
4. Over de aard van overige infrastructuur weten we op dit moment niet genoeg. Er ligt een rioleringsput op ons terrein. Moeten we daar allerlei graafwerk verwachten en toestaan? Een digitale infrastructuur is afwezig. Waar water- en elektra-leidingen lopen, en wat de kwaliteit daarvan is, is onbekend.
5. In het wijzigingsvoorstel is sprake van een wijziging naar 'Bedrijf en tuin'. Er dient volgens indieners sprake te zijn van wonen en werken aan huis, waarbij de woonfunctie voorop staat. Zo is het de indieners in elk geval altijd door de gemeente voorgehouden. Indiener dringt erop aan de woonfunctie uitdrukkelijk te handhaven, zowel in het eventuele vervolgtraject als na de eventuele realisatie.
6. Bij het realiseren van onze eigen schuur hebben we getracht het landelijk karakter te behouden door materialisatie en uitstraling. U beschouwde dat toen als een uitstekend voorbeeld waarop andere ontwikkelingen zich zouden kunnen richten. We zien dat gelukkig gebeuren bij de huidige realisering van de schuur van een van onze burens. Het massieve karakter van de voorstellen zoals de realisatie op nummer 203 lijkt daar een inbreuk op te zijn.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. Het woonwerkcomplex vormt een hoofdgebouw op het perceel. Daarnaast worden planologisch geen bijgebouwen toegestaan. De suggestie om volumes in verhouding te zien met de bestaande bijgebouwen in de directe omgeving is niet gelijkstellend met de bouw mogelijkheden van andere hoofdgebouwen. Op deze percelen wordt maximaal 25% bebouwing toegestaan. In vergelijking met andere naastgelegen percelen is de maximale bouwhoogte voor het voorliggend plan 1 meter lager, namelijk 7 meter.
- Ad2. Het perceel wordt met deze ontwikkeling opgeruimd. In de bestaande situatie is de kans op verloedering en verkeerd gebruik groot. Op de percelen komen bedrijven met bedrijfswoning

wat de leefbaarheid en sociale veiligheid van dit gebied vergroot. De bouwmogelijkheid op deze percelen zijn vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden in de directe omgeving.

- Ad3. Zie antwoord bij 1 en 2 bij zienswijze A.
- Ad4. Ontwikkelaar dient bij de bouwaanvraag ook de aansluiting op het riool aan te vragen, de gemeente bepaalt hierin hoe dit moet plaatsvinden.
- Ad5. De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van een ontwikkeling naar een woon-werklandschap waarin bedrijvigheid voorop staat. Als wonen een onderdeel wordt van het plan moet deze samen met het bedrijf in één gebouw gerealiseerd worden. Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarde. De beleidslijn uit de Structuurvisie Groene Zoom heeft als input gediend voor het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Veldzicht 2012.
- Ad6. Er dient een plan te worden ingediend dat past binnen de regels van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan gaat niet over materialisatie en uitstraling. De stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd in de regels en verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Samenvatting zienswijze C

1. Indiener is van mening dat de ontwikkeling aan de Harderwijkerweg 203 een grote inbreuk op de privacy en woongenot met zich meebrengt.
2. Indiener is van mening dat deze ontwikkeling indieners financiële belangen aantast.
3. Indiener is van mening dat de toegestane goothoogte te hoog is gezien de bebouwing in de directe omgeving.
4. Indiener is van mening dat er geen massieve bouwwerken toegestaan moet worden gezien het feit dat men ingesloten raakt door bebouwing.
5. Indiener is van mening dat de infrastructuur onder- en bovengronds niet berekend is op deze ontwikkeling.
6. Indiener is van mening dat de ontwikkeling inbreuk gemaakt op het leefgebied van planten en dieren. Nog niet zo heel lang geleden hebben de gemeentes Ermelo en Harderwijk geroepen dat de gebieden aan weerszijden van de Fokko Kortlanglaan, vanaf de Harderwijkerweg richting het kasteel nabij de Spijkweg een zogeheten ecologische verbindingszone tussen Veluwe en Randmeren zou moeten zijn. Al snel werd duidelijk dat op alle mogelijke manieren afbreuk zou moeten worden gedaan door de vergaande verstedelijking en versnippering van het gebied. Met de ontwikkeling van dit stukje groen wordt aan deze ontwikkeling een nieuw hoofdstuk toegevoegd.

Gemeentelijke reactie

- Ad1. Zie beantwoording bij punt 2 bij zienswijze B. Voor het onderdeel privacy dient het plan te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek (burenrecht).
- Ad2. Het is niet duidelijk waarom indiener financiële nadelen door deze ontwikkeling gaat ondervinden. Door deze ontwikkeling krijgt het gebied een ruimtelijke meerwaarde. Bij behoud van de bestaande situatie zal het gebied in de toekomst wellicht meer verloederen dan nu al het geval is.
- Ad3. Zie beantwoording bij punt 1 en 2 bij zienswijze B.
- Ad4. Zie beantwoording bij punt 1 en 2 bij zienswijze B.
- Ad5. Zie beantwoording bij punt 4 bij zienswijze B.
- Ad6. Uit het natuuronderzoek bij dit wijzigingsplan is gebleken dat deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna op de locatie en in de omgeving. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is specifiek gezocht naar de aanwezigheid van de steenuil en de huismus. Vaste verblijfplaatsen hiervan zijn niet in het plangebied aangetroffen. Het is mogelijk dat het plangebied tot het foerageergebied van de eekhoorn behoort. In de grote

grauwe abeel zijn bij het locatiebezoek geen holtes of nesten gevonden. Indien deze boom moet worden gekapt zal vooraf nog wel een nadere inspectie moeten plaatsvinden op eventuele verblijfplaatsen van beschermde soorten (vleermuizen, zoogdieren, vogels). Mochten deze aanwezig zijn, is mogelijk een ontheffing vereist.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Op de verbeelding is een wijziging gemaakt. Deze wijziging houdt in dat het gebied tussen de bouwblokken de bestemming Tuin heeft gekregen. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk parkeren en een inrit mogelijk te maken.

Daarnaast is in de regels een regel opgenomen voor parkeernormen; artikel 5 Overige regels, artikel 5.1 Parkeernormen. Deze maakt een verwijzing naar het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Parkeernormen. Dit bestemmingsplan voorziet in parkeernormen die voor de gehele gemeente geldt.