

**COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN  
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
“TWEELINGSTAD-SLINGERBOS” (NL.IMRO.0243.BP00013)  
Versie 8 april 2011**

**1. Korte inleiding**

Het bestemmingsplan “Tweelingstad-Slingerbos” is een actualiseringsplan voor de wijken Tweelingstad en Slingerbos, bestaande uit de woonbuurten Veldkamp, Tinnegieter, Wittenhagen en Slingerbos. In 2009 heeft inspraak en vooroverleg (3.1.1 Bro) plaatsgevonden over dit plan. In het voorjaar van 2010 heeft het plan in ontwerp ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. In voorliggend document worden de tegen het plan ingebrachte zienswijzen behandeld.

**2. Termijn**

Het ontwerpbestemmingsplan “Tweelingstad-Slingerbos” heeft met ingang van donderdag 4 maart 2010 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze.

**3. Zienswijzen**

Om redenen van privacy zijn in dit document (dat via internet openbaar toegankelijk wordt gemaakt) geen namen en adressen vermeld van natuurlijke personen. De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Tweelingstad-Slingerbos”.

Nr.	Naam	Adres	Dagtekening brief	Datum ontvangst	Nr. Brief
1.	Reclamant 1	Locatie 1	17/03/2010	17/03/2010	I10.001077
2.	Reclamant 2	Locatie 2	??/03/2010	25/03/2010	I10.001097
3.	Reclamant 3	Locatie 3	28/03/2010	29/03/2010	I10.001153
4.	Reclamant 4	Locatie 4	06/04/2010	07/04/2010	I10.001294
5.	Reclamant 5	Locatie 5	06/04/2010	07/04/2010	I10.001295
6.	Reclamant 6	Locatie 6	07/04/2010	09/04/2010	I10.001320
7.	Reclamant 7	Locatie 7	13/04/2010	14/04/2010	I10.001359
8.	Reclamant 8	Locatie 8	12/04/2010	13/04/2010	I10.001351
9.	Reclamant 9	Locatie 9	12/04/2010	14/04/2010	I10.001368
10.	Reclamant 10	Locatie 10	14/04/2010	14/07/2010	I10.001398
11.	Reclamant 11	Locatie 11	20/04/2010	15/01/2011	I10.001451

Reclamant 1 en reclamant 8 hebben tevens een mondelinge zienswijze ingediend. Deze zullen gezamenlijk met de schriftelijke zienswijze worden behandeld.

**4. Ontvankelijkheid**

Het ontwerpbestemmingsplan “Tweelingstad-Slingerbos” heeft met ingang van donderdag 4 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de raad. Zienswijzen 1 t/m 10 zijn binnen de termijn ingediend. Zienswijze 11 is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Er is niet gebleken van verschoonbare termijnoverschrijding. Daarom wordt zienswijze 11 formeel buiten behandeling gelaten. Echter bij

de ambtshalve wijzigingen op het plan (zie het document ‘Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos’ onder punt 1 en 2) worden een aantal correcties in verband met een wijziging in de systematiek doorgevoerd waardoor inhoudelijk volledig tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze. Het gaat in dit geval om het vergroten van het bouwvlak voor Mecklenburglaan 82.

## **5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar**

Vervolgens zullen de tijdig ingekomen zienswijzen worden samengevat en becommentarieerd.

### **Zienswijze 1.**

#### Samenvatting zienswijze (brief en mondelinge zienswijze)

1. Reclamant is er door de wethouder op gewezen een inspraakreactie op het bestemmingsplan in te dienen over het gebruik van de praktijkruimte. Dit staat haaks op de eerder gegeven adviezen en de gewekte verwachtingen. Reclamant ging er vanuit dat de loskoppeling van de woning en de praktijkruimte in het bestemmingsplan mogelijk zou worden.
2. Bij de bouw van woningen met praktijkruimte zijn er nooit nadere voorwaarden verbonden aan het gebruik van de praktijk. Er is nooit een beperking opgelegd dat alleen bewoners er praktijk mochten uitoefenen. Pas in de jaren '90 is er een koppeling tussen wonen en praktijkruimte ingevoerd. Als zo iets later is bepaald, dan kan dat niet worden opgelegd bij bestaande situaties. Reclamant stelt hiervan ook nooit in kennis te zijn gesteld.
3. Wanneer een vrijkomende praktijkruimte aan derden ter beschikking wordt gesteld is dat een uitkomst voor ruimtezoekende kleine ‘ondernemers’ in dienstverlenende beroepen. Deze maatschappelijke ontwikkeling zou in een bestemmingsplan tot uitdrukking moeten komen.
4. Reclamant is het niet eens met de beantwoording van de inspraakreactie dat de activiteiten van door derden gebruikte praktijkruimten het woonklimaat aantasten. Niet duidelijk is aangegeven van de effecten op het woonklimaat tussen de activiteiten van de bewoner en die van een derde is. De praktijkruimten blijven immers praktijkruimten (voor de opgesomde dienstverlenende beroepen) onder dezelfde voorwaarden. Loskoppeling verandert daar niets aan en leegstand wordt voorkomen.
5. Op het perceel Oranjelaan 6 is wel vrijstelling verleend voor een zelfstandige praktijk.

#### Beantwoording

Gelet op het feit dat de ruimte gedurende 6 jaar in gebruik is geweest als kantoor (architect) en daarna gedurende 27 jaar in gebruik is geweest als praktijkruimte (chiropractor) is het redelijk om in dit specifieke geval een uitzondering te maken op het geldende beleid en de bestaande praktijkruimte als zodanig te bestemmen. Dit wordt mede ingegeven door het verhandelde tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 24 maart 2011. Verder is overwogen dat belangen van derden hierdoor niet worden geschaad. Daarom wordt voorgesteld tegemoet te komen aan de zienswijze en een zelfstandig kantoor en/of praktijkruimte mogelijk te maken.

Om precedentwerking te voorkomen en omdat de zienswijze een reactie is op de gemeentelijke beantwoording van een eerdere inspraakreactie wordt hieronder nog wel ingegaan op de overige argumenten uit de zienswijze.

Ad 1.

Er is aangegeven dat reclamant een inspraakreactie kon indienen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Toegezegd is dat op basis van de inspraakreactie een heroverweging kon plaatsvinden. Uit de toezegging van een heroverweging mag nog geen conclusie worden getrokken dat de kwestie positief beoordeeld wordt. De gemeente heeft hiermee geen verwachtingen gewekt ten aanzien van een positieve afloop. De heroverweging naar aanleiding van de inspraakreactie heeft niet tot een ander oordeel geleid. Het gebruik van de praktijk-/kantoorruimte door iemand anders dan de bewoner is, gelet op de woonbestemming, niet toegestaan.

Ad 2.

Het feit dat de praktijkruimte alleen als zodanig door de bewoner mag worden uitgeoefend vloeit voort uit de woonbestemming. Ook in het huidige bestemmingsplan, Tweelingstad 1973, heeft het perceel een woonbestemming. Op gronden binnen deze bestemming is in beginsel alleen het gebruik 'wonen' toegestaan. Daarmee is elk ander gebruik, bijvoorbeeld bedrijfsmatig gebruik, in strijd met het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie is gebleken dat voor een aantal beroepen aan huis geldt dat, als deze door de bewoner worden uitgeoefend, deze passend worden geacht binnen een woonbestemming. In de jaren negentig heeft de gemeente beleid geformuleerd over hoe wordt omgegaan met bedrijven en beroepen aan huis. Dit laat echter onverlet dat het houden van een praktijk, of een ander bedrijf of beroep, door iemand anders dan de bewoner in strijd is met de geldende woonbestemming. Dit volgt reeds uit het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 en is niet anders in het nieuwe bestemmingsplan.

Ad 3.

Vanuit het huidige economische beleid is het niet gewenst dat (kleine) dienstverlenende bedrijven zich verspreid door de woonwijken en verspreid over Harderwijk vestigen. Het beleid is erop gericht de kantooractiviteiten zoveel mogelijk te clusteren.

Ad 4.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat praktijk-/kantoorruimten het woon- en leefklimaat kunnen aantasten. Dit heeft onder meer te maken met de toeloop van personeel en klanten, maar bijvoorbeeld ook van leveranciers. Dit brengt extra verkeersbewegingen met zich mee en levert extra parkeerdruk op in de wijk.

Ad 5.

Het perceel aan de Oranjelaan is niet vergelijkbaar. De Oranjelaan is één van de stedelijke toegangswegen van Harderwijk. Langs dergelijke wegen is functiemenging, dus het voorkomen van meerdere functies door elkaar, wel denkbaar. Langs de Oranjelaan zijn op verschillende plaatsen uiteenlopende functies toegestaan, zoals kantoren en praktijkruimten. Een gebied wat overwegend een woongebied is en wordt daarom anders beoordeeld.

Geadviseerd wordt de zienswijze **te delen**, hetgeen inhoudt dat op de bestaande praktijkruimte de nadere aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' wordt toegevoegd, waardoor een zelfstandig kantoor en/of praktijkruimte mogelijk wordt.

## Zienswijze 2.

### Samenvatting zienswijze

1. De goede bedoelingen zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan zijn niet vertaald naar de voorschriften van het bestemmingsplan. Het gaat dan om het groenbeleid ten aanzien van de instandhouding van de hoofdstructuur stedelijk groen en de centrale doorlopende groene zone.
2. *De functieomschrijving van de bestemming "Groen" is dermate ruim gekozen dat er geen sprake meer is van de rechtszekerheid omtrent de karakteristieke houtwallen die in de wijk aanwezig zijn*
3. De waardevolle bomen langs de Kranenburglaan dienen, net als in het vigerende bestemmingsplan, in het bestemmingsplan beschermd te worden. Ervaringen met de gemeente over het kappen/uitdunnen van de houtwal ondanks de beschermde status in het bestemmingsplan geeft reclamant aanleiding geen genoegen te nemen met de beantwoording van de inspraakreactie over dit onderwerp.
4. De status van de bomenlijst, waarnaar is verwezen in de beantwoording van de inspraakreactie is onduidelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp. De APV is onduidelijk over de criteria die worden gehanteerd bij de totstandkoming van de lijst. Verder is het niet duidelijk welke procedure wordt gevolgd bij het onderhouden van deze lijst. Zolang de gang van zaken omtrent de bomenlijst niet inzichtelijk is wordt verzocht de oude houtwallen expliciet te benoemen in de voorschriften en op de plankaarten.

### Beantwoording

Ad 1 en 2.

De structuurbepalende groenvoorzieningen hebben de bestemming groenvoorzieningen. Daarbij is aangesloten op het Handboek Harderwijks Groen. De gekozen bestemmingsplansystematiek wordt breed toegepast in Harderwijk, bijvoorbeeld in de nieuwe bestemmingsplannen voor Stadsdennen, Stadsweiden en Frankrijk. Dit is een algemeen geaccepteerde systematiek van bestemmen en niet valt in te zien dat daarmee de rechtszekerheid in het geding is. De rechtszekerheid die kan worden ontleend aan een bestemmingsplan gaat met name over het te verwachten gebruik. Voor het structuurbepalend groen is dit het 'gebruik' groenvoorzieningen. De rechtszekerheid is er niet in gelegen dat de feitelijke inrichting van de gronden met de bestemming Groen nooit zou kunnen veranderen.

Ad 3 en 4.

In zijn algemeenheid worden bomen niet specifiek bestemd in bestemmingsplannen. Zo ook niet in het nieuwe bestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos. Dit past ook niet in de voor actualiseringsplannen gekozen systematiek. Ook het bestemmingsplan Tweelingstad 1973, wat voor het grootste gedeelte van de wijk Tweelingstad geldt kent geen apart regime voor bomen. Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie ook is aangegeven is er destijds bij het bestemmingsplan Kranenburg-Zuid wel voor gekozen om de bomen apart te bestemmen en voor de bomen een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Dit zal echter niet doorgezet worden in het nieuwe bestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos.

Het apart bestemmen van de bomen en het opnemen van een vergunningstelsel biedt geen extra bescherming en voegt ook niets toe aan het afwegingskader, zoals die geldt bij een kapvergunning. De criteria zoals die voorkomen in het bestemmingsplan Kranenburg-Zuid gelden ook voor het verlenen van een kapvergunning. Het gaat dan om het criterium dat geen shade mag worden toegebracht aan de cultuurhistorische waarde en/of natuurwetenschappelijke waarde. Voor een

kapvergunning geldt ook dat de vergunning kan worden geweigerd op grond van de natuurwaarde en de cultuurhistorische waarde. Binnen het kapvergunningstelsel gelden bovendien nog aanvullende criteria zoals de landschappelijke en de beeldbepalende waarde. Een aanlegvergunningstelsel voor bomen zoals opgenomen in het plan Kranenburg-Zuid is gelet op het kapvergunningstelsel een overbodige regel geworden. Daar komt bij dat voor zowel de kapvergunning als de aanlegvergunning het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is. De beoordeling vindt in beide gevallen dus plaats door hetzelfde bestuursorgaan.

Geadviseerd wordt de zienswijze **niet te delen.**

### Zienswijze 3.

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vindt dat zijn inspraakreactie ten aanzien van Engelserf 35 (voormalig belastingkantoor) onvoldoende beantwoord is. In de inspraakreactie wordt gesteld dat er bij de maximum hoogte van 13 meter in het ontwerpbestemmingsplan geen extra bouwlaag gerealiseerd kan worden. Bij een kelderverdieping en drie lagen komt de hoogte uit op 10 tot 11 meter en is het wel mogelijk er een extra bouwlaag op te zetten. De luchtbehandelingsinstallatie vraagt wel speciale maatregelen, maar dit betreft slechts ongeveer 25% van het dak.
2. Er is bij de inspraak geen antwoord gegeven op de uitbreidingsmogelijkheden van woningen. Het gaat dan om de eis dat 3 meter uit de zijerfgrens moet worden gebleven met bouwen. Dit zou niet passen bij een toenemende ruimtebehoefte, de ontwikkeling dat garages op de erfgrans bij de woningen worden betrokken en de mogelijkheden voor aanpassingen aan de woning voor huisvesting van ouderen.

#### Beantwoording

##### Ad 1.

Terecht wordt opgemerkt dat de bouwhoogte, zoals die is opgenomen in het ontwerp niet in overeenstemming is met het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw wijkt op meerdere punten af van het nu geldende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan sluiten echter ook niet goed aan bij de bestaande bebouwing.

Het bestaande gebouw is 10,5 meter hoog. Eind jaren '90 is met vrijstelling vergunning verleend voor installaties op het dak. Deze kunnen gelet op de totale omvang echter niet als ondergeschikt bouwdeel worden beschouwd. Het plan zal zodanig worden aangepast dat de bouwmogelijkheden aansluiten bij het bestaande gebouw. Voor de bouwhoogte betekent dit dat die wordt aangepast naar 11 meter. Voor het gedeelte ter plaatse van de installaties wordt een afwijkende bouwhoogte van 13 meter opgenomen. De bestaande luifel zal worden opgenomen in het bouwvlak met een hoogte van 3 meter. Ook de overkapping op het buitenterrein zal worden aangeduid.

NB. Zie met betrekking tot dit perceel ook het document 'Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos' onder nummer 14.

##### Ad 2.

De regeling is bedoeld voor zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied. Deze regeling geldt niet voor perceelsgrenzen tussen percelen onderling. Het plan zal hierop worden aangepast, in die zin dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens alleen geldt voor het gedeelte van het perceel wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied.

Geadviseerd wordt de zienswijze op punt 1 en 2 te delen.

## Zienswijze 4.

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ondertekend door 23 bewoners uit de omgeving van de Veldkampkerk die bezwaren hebben tegen een mogelijke herontwikkeling van de locatie. De zienswijze is opgebouwd rondom vier onderwerpen. In de beantwoording wordt deze volgorde gevolgd.

#### 1. Bebouwingspercentage

- 1.1. Het bebouwingspercentage voor het terrein van de Veldkampkerk is zonder onderbouwing in de stukken gewijzigd van 30% naar 50%. De door de gemeente gegeven uitleg over de totstandkoming van het bebouwingspercentage zou niet kloppen.
- 1.2. De nieuwbouwplannen voor de Veldkampkerk staat op gespannen voet met het gemeentelijk groenbeleid en de welstandsnota. De Veldkampkerk ligt in het doorlopende groengebied (Engelserf/Veldkamp/Nassaulaan/De Wittenhagen) wat in beide beleidsstukken wordt benoemd.
- 1.3. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan is de bestaande situatie een belangrijk referentiepunt.
- 1.4. De voorgevelrooilijnen van de woningen aan de Beukenlaan zijn in de bestaande gevels gelegd. Het bestemmingsplan biedt de gelegenheid ook voor de Veldkampkerk de rooilijnen aan te passen. De rooilijn op vijf meter zorgt voor een te kleine afstand tussen woningen aan de Beukenlaan en daarbij kan het niet de bedoeling zijn om het bebouwingsprofiel van de Beukenlaan juist ter plaatse van het doorlopende groengebied te versmallen.
- 1.5. Men stelt dat maximaal 30% van de gronden die in eigendom zijn bij de kerkelijke gemeente bebouwd zou moeten worden.
- 1.6. Men stelt voor dat de gemeente zoveel mogelijk gronden rondom de Veldkampkerk probeert te verwerven om invulling te kunnen geven aan het beleid ten aanzien van de groene ruimte langs de Veldkamp/Nassaulaan.

#### 2. Hoogte

- 2.1. Men heeft bezwaren tegen de maximale bouwhoogte van 15 meter en men heeft bezwaren tegen het ontbreken van een maximale goothoogte. In het huidige bestemmingsplan Tweelingstad 1973 is weliswaar ook een hoogte van 15 meter opgenomen, maar hier is nokhoogte bedoeld. De bebouwing aan de Beukenlaan heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. In de toelichting wordt gesteld dat bij elke bouw rekening moet worden gehouden met de stedenbouwkundige kwaliteiten uit de directe omgeving. Deze kwaliteiten zijn ook bepalend voor de opgenomen bouwhoogten.
- 2.2. Ook de welstandsnota stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de bestaande omgeving en dat ze moeten bijdragen aan een verrijking van het cultureel erfgoed. Bouwplannen worden afgerekend op normen als aantrekkelijk, passend, bijzonder en herkenbaar. Verder geldt voor welstandsniveau 1 dat de bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt is bij vervanging van bebouwing. De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd..

#### 3. Interpretatie

Men is van mening dat de bestemming Maatschappelijk geen *'zorgverlening die verblijf gedurende ten minste het etmaal met zich brengt'* toelaat. Wat er ook gebouwd wordt: er zal niet geslapen mogen worden op de kavel.

#### 4. Gang van zaken

- 4.1. Er wordt te hard van stapel gelopen als er nu al tekeningen worden gemaakt.
- 4.2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er in de wijk ruimte is voor een maatschappelijke functie met bij voorkeur een regionale uitstraling. In de toelichting staat vermeld dat hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevoerd zal worden.
- 4.3. Er dient onderzoek plaats te vinden naar de effecten op de flora en fauna. In dat verband wordt in elk geval gemeld dat er beschermde vogelsoorten, vleermuizen en eekhoorns leven. Ook is niet onderzocht of de nieuwe bebouwing vliegroutes van veel aanwezige laagvliegende vleermuizen beïnvloedt.
- 4.4. Er is geen onderzoek gedaan naar archeologische waarden.

#### Beantwoording

##### Ad 1.

Het doel van de actualisatie van het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 is om het bestemmingsplan volgens de nu geldende systematiek op te stellen. De mogelijkheden die het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 aan burgers biedt zullen één op één overgenomen worden. Het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 maakte het mogelijk dat op het terrein van de Veldkampkerk maximaal ca. 1.100 m<sup>2</sup> aan bebouwing kon worden opgericht en dat tot een hoogte van 15 meter wordt gebouwd. Het plan kent voor dit perceel geen maximale goothoogte. Reclamanten hebben gelijk dat in het ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad – Slingerbos deze bouwmogelijkheden zijn verruimd. Dit is niet de bedoeling en zal worden aangepast, zodat het aantal vierkante meters wat bebouwd kan worden niet toeneemt..

In het bestemmingsplan Tweelingstad zou de bebouwing op 5 meter uit de kavelgrens opgericht mogen worden. De stelling dat zo compact mogelijk en midden op de kavel gebouwd dient te worden, wordt onderschreven. Voorgesteld wordt om voor de locatie Veldkampkerk het bebouwingspercentage gelijk te laten, maar het bouwvlak enigszins te beperken, zodat compacter en meer centraal op de kavel moet worden gebouwd. Daarnaast wordt hetzelfde bouwperceel opgenomen zoals te vinden in het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 met een bebouwingspercentage van 30%. Op deze wijze verkrijgt de kerk een vergelijkbare hoeveelheid bouwmogelijkheden, die alleen strikter op het perceel geïmponeerd wordt.

Het huidige welstandsbeleid voor de wijk gaat uit van uitbreiding of verandering van bestaande bebouwing. Hierin is in onvoldoende mate rekening gehouden met algehele nieuwbouw, die past binnen het geldend bestemmingsplan. Omdat algehele nieuwbouw voor de locatie Veldkampkerk, hoewel op dit moment niet meer concreet aan de orde, niet ondenkbaar is, zijn voor deze locatie nieuwe criteria vastgesteld.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk groenbeleid. De doorlopende groenstrook wordt intact gelaten door een strook van meer dan 10 meter breed te bestemmen als Groen. Omdat hier sprake is van één van de smallere delen in de groenstructuur dient de bebouwing zorgvuldig ingepast te worden. Het gaat echter te ver om hiervoor het aantal vierkante meters wat rechtens kan worden gebouwd te beperken. De gemeente is verder niet bereid financiële middelen beschikbaar te stellen, al dan niet gedeeltelijk, de gronden rondom de Veldkampkerk te verwerven.



Ad 2.

Zoals eerder vermeld wordt het aantal vierkante meters die het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 toestaat één op één over genomen. Datzelfde geldt voor de toegestane bouwhoogte. Dit houdt in dat de toegestane maximale hoogte van 15 meter uit het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 gehandhaafd zal blijven en dat geen maximale goothoogte zal worden opgenomen. Ten aanzien van de opmerking over het welstandsbeleid wordt verwezen naar wat hierover onder ad 1. is beschreven.

Ad. 3.

Op het perceel rust de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming is een beperkt aantal vormen van wonen in combinatie met zorg toegestaan. Het gaat dan in elk geval om woonvormen waarbij sprake is van permanente zorg en om woonvormen die niet passen binnen de woonbestemming.

Ad 4.

Voor de locatie Veldkampkerk is sprake geweest van plannen voor een nieuwe toekomstige ontwikkeling die past binnen de huidige bestemming. Of er een herontwikkeling gaat plaatsvinden is op dit moment onzeker. Het gemeentelijke uitgangspunt voor deze locatie is dat de plannen moeten passen binnen het vigerende planologische kader. Aangezien er in het bestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos geen sprake is van ruimere planologische mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplannen, is het voor dit bestemmingsplan niet nodig onderzoeken, zoals flora en faunaonderzoek en archeologisch onderzoek, uit te voeren. Overigens geldt in het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 op grond waarvan bij bouwplannen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning verplicht kan worden gesteld.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 1 **gedeeltelijk te delen**, in die zin, dat de grootte van het bouwvlak wordt beperkt en een bebouwingspercentage van 30% wordt opgenomen (het aantal vierkante meters dat bebouwd kan worden blijft nagenoeg gelijk). Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze **niet te delen**.

## **Zienswijze 5.**

### Samenvatting zienswijze

1. De bouwhoogte van het pand Oranjelaan 29 is 13,5 meter en de goothoogte van de hoogst gelegen dakgoten is 9 meter. De hoogten zoals aangegeven op de plankaart zijn hier niet mee in overeenstemming. Men stelt voor de bouwhoogten aan te passen.
2. Reclamant verzoekt een aanduiding voor het pand op te nemen die, in overeenstemming met een in 1998 verleende vrijstelling, een aanduiding op te nemen die kantoren toestaat.
3. Men verzoekt het vigerende bouwblok ook op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Zo kan het hoofdgebouw over de volle hoogte te vergroten, zoals ook vermeld in de toelichting. De situatie zou vergelijkbaar zijn met de wijzigingsbevoegdheid voor Graaf Ottolaan 23.

### Beantwoording

Ad 1.

Zoals wordt gesteld is het nieuwe bestemmingsplan conserverend van karakter. Het doel van de actualisatie van het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 is om een nieuw bestemmingsplan volgens de nu geldende systematiek op te stellen. Gezien de stedenbouwkundige prominente positie die het pand aan de Oranjelaan inneemt is het denkbaar op deze locatie eveneens de goot en nokhoogte afwijkend te laten zijn. Er kan worden ingestemd met het opnemen van een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 13,5 meter voor de contour van het hoofdgebouw, zoals het momenteel aanwezig is.

Ad 2.

In 1998 is vrijstelling verleend om 50% van het vloeroppervlak van de verblijfsruimte te gebruiken als kantoor. Het niet overnemen van deze vrijstelling in het nieuwe bestemmingsplan is een omissie. Door middel van een functieaanduiding die kantoor toestaan op 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw zal dit worden hersteld.

Ad 3.

De kruising Oranjelaan-Mecklenburglaan kenmerkt zich door de markante en beeldbepalende bebouwing aan beide kanten van de Mecklenburglaan. Het gaat hier om de statige villa's op de percelen Oranjelaan 29 en 31, die als 'poortwachters' aan weerszijden van de Mecklenburglaan staan. Om die reden is het niet gewenst om de bouwmogelijkheden uit het geldende plan "Tweelingstad 1973" over te nemen. Daarom is in het ontwerp de hoofdbebouwing op het perceel Oranjelaan 29 exact bestemd conform de bestaande situatie. In eerste instantie was de beantwoording van de zienswijze op dit zo ingestoken dat deze situatie ook bij de vaststelling gehandhaafd zou blijven. Na behandeling van dit onderwerp in de commissievergadering van 24 maart 2011 is, naar aanleiding van het inspreken door belanghebbende, gebleken dat de gehanteerde argumentatie geen stand kan houden.

Onterecht werd er vanuit gegaan dat geen bestaande rechten werden aangetast. Dit bleek verkeerd, omdat een gedeelte van de bestemmingsplanregeling over het hoofd was gezien. Op basis van het huidige bestemmingsplan is er ruimte op het perceel om nieuwe hoofdgebouwen (woningen) op te richten. Het standpunt om de bestaande bebouwing te handhaven en planologisch te beschermen blijft in beginsel onveranderd, maar aangezien er sprake is van bestaande rechten is het onredelijk om alle bouwmogelijkheden voor hoofdbebouwing weg te bestemmen.

Om die reden is (ambtelijk) overleg geweest met belanghebbende. Daarbij is overeenstemming bereikt over het handhaven van de bouwvoorschriften voor de bestaande villa, aangezien het gaat om karakteristieke en voor de locatie bepalende bebouwing. Wel wordt voorgesteld het vlak voor het hoofdgebouw aan de achterzijde van de villa wordt recht te trekken. Verder is overeenstemming bereikt over het toevoegen van een vlak voor hoofdbebouwing voor een tweede hoofdgebouw (zelfstandige woning) achterop het perceel (aan de Mecklenburglaan). Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de bebouwing dient qua massa ondergeschikt te zijn aan de villa;
- er dient voldoende ruimte te zijn tussen de bestaande villa en de nieuwe bouwmassa;
- er moet sprake zijn van symmetrie met de bebouwing Mecklenburglaan 2.

Met belanghebbende blijft verschil van mening bestaan over de breedte toegestane breedte van de nieuwe woning. Belanghebbende wil graag een vlak voor het hoofdgebouw (woning) van 15 meter breed, terwijl een breedte van 10 meter wordt voorgesteld. Redenen om een maat van 10 meter te handhaven zijn:

- Bebouwing van 15 bij 20 meter is te fors ten opzichte van de bestaande villa. Er is dan te weinig onderscheid tussen de bestaande villa en de nieuwe woning.
- Om goed tot zijn recht te komen dient er voldoende ruimte te zijn rondom de bestaande villa. Bij bebouwing van 15 meter breedte, met eventuele aanbouwen, is er onvoldoende ruimte tussen de beide gebouwen.
- Bij een grotere breedte is er geen sprake meer van symmetrie met het gebouw Mecklenburglaan 2. De hoofdmassa van dit gebouw is 7 meter breed. Voor een stedenbouwkundig vergelijkbare bouwmassa aan de overzijde van Mecklenburglaan is daarom 10 meter het maximum.
- Binnen de regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn er voldoende mogelijkheden het bouwvolume te vergroten.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 1 en 2 te delen en op punt 3 gedeeltelijk te delen, in die zin dat:

- Het vlak voor hoofdbebouwing van de bestaande villa aan de achterzijde wordt rechtgetrokken;
- Aan de achterzijde van het perceel (aan de Mecklenburglaan) wordt een vlak voor hoofdbebouwing toegevoegd op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Het vlak heeft een breedte van 10 meter en een diepte van 20 meter. Hier geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

## Zienswijze 6.

### Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast, zodat de bouw van een twee-onder-één-kap-woning mogelijk blijft aan de Kastanjelaan op kadastraal perceel D 8320. Daaropvolgend is overlegd gepleegd met de gemeente over het type woning. Reclamant verzoekt aanpassing van het bestemmingsplan, zodat twee levensloopbestendige woningen van één bouwlaag met kap mogelijk is. Daartoe dient het bouwvlak vergroot te worden naar een diepte van 10 meter, dient bouwen tot op de zijerfgrens mogelijk te worden (in plaats van op minimaal 3 meter afstand) en moet het mogelijk worden carports ook buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

### Beantwoording

In het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 viel de bedoelde locatie in de bestemming “Eengezinswoningen in half-open bebouwing met bijbehorende erven”. Op de locatie mochten vrijstaande of aangegebouwde eengezinswoningen, bestaande uit een begane grond, één verdieping en een kapverdieping worden gebouwd. De hoogte van de woning bedraagt maximaal 9 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag nergens minder bedragen dan 3 meter. De diepte van het bouwvlak bedraagt 10 meter.

Het doel van de actualisatie van het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 is om het bestemmingsplan volgens de nu geldende systematiek op te stellen. De mogelijkheden en de aard van het bestemmingsplan Tweelingstad 1973 worden met de actualisatie één op één over genomen. Stedenbouwkundig gezien achten wij het niet wenselijk voor deze locatie afwijkende bouw mogelijkheden op te nemen. De nieuwbouw zou moeten bestaan uit minimaal 2 bouwlagen met een kapverdieping met een maximale hoogte van 9 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw wordt vergroot naar 3 meter. De diepte van het bouwvlak zal worden vergroot tot 10 meter. Voor het gehele plangebied is er bewust voor gekozen carports uitsluitend binnen het bouwvlak toe te staan. Er zijn geen redenen om voor dit geval daarvan af te wijken.

Voorgesteld wordt de zienswijze **gedeeltelijk te delen**, in die zin, dat de diepte van het maatvoeringsvlak voor het hoofdgebouw wordt vergroot naar 12 meter en verbreed tot 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens aan weerszijden.

## Zienswijze 7.

### Samenvatting zienswijze

1. Door de wijzigingsbevoegdheid op het terrein van De Schutse (Beneluxlaan 1) wordt het groene karakter van dit deel van de wijk sterk negatief beïnvloed. Door de hogere bouwhoogte komt het accent meer op de bebouwing te liggen, dan op het groen. Ook de overgang van groen naar bebouwing wordt aangetast. Verwacht wordt dat er een aanslag op het groen ten westen van De Schutse zal plaatsvinden met de komst van het Randstadspoor. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant wordt aangetast. Reclamant heeft de indruk dat er meer bekend is over de invulling van het gebied, dan in de reactie op de inspraakreactie wordt gesuggereerd. Verder is onduidelijk waar de geluidwerende voorziening komt. Reclamant is van mening dat er geen hogere bouwhoogte mogelijk gemaakt moet worden dan de hoogte van de huidige bebouwing.
2. Men vraagt zich af waarom voor de garageboxen langs de Beneluxlaan een andere bestemming is gekozen dan elders in Slingerbos.

### Beantwoording

#### Ad 1.

Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen 8 woningen of 18 zorgwoningen worden toegestaan. De regels voor bouwen voor de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie De Schutse wijken nauwelijks af van de bouwmogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan “De Schutse” (1986). De maximale bouwhoogte in het nu geldende bestemmingsplan is 6 meter, deze kan met een binnenlandse vrijstelling worden verhoogd met 10% naar 6,6 meter. Na wijziging is een maximale bouwhoogte toegestaan van 7 meter. Dit betreft een minimaal verschil. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak zijn ten opzichte van het geldende plan verkleind tot de eigendomsgrenzen van de Stichting Careander, ten gunste van de bestemming Groen. Het gebied waarin de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast is gelijk aan het bestemmingsvlak. De te bebouwen oppervlakte neemt dus zelfs af ten opzichte van het nu geldende plan, ook als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid. Met de wijzigingsbevoegdheid kan weliswaar worden afgeweken van het bouwvlak, maar per saldo mag de bebouwde oppervlakte niet toenemen.

Gelet op de beperkte toename van bouwmogelijkheden na wijziging kan niet worden volgehouden dat het groene karakter van de wijk sterk negatief wordt beïnvloed. Een deel van het groengebied wat nu nog de bestemming Bijzondere Doeleinden, met bouwvlak heeft wordt in het nieuwe plan zelfs bestemd als Groen.

Ten tijde van de beantwoording van de inspraakreactie waren er nog geen concrete plannen voor een herinvulling bekend. Op dit moment is dat nog onveranderd. Ook is niet bekend waar en in welke vorm geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat in het ontwerp per abuis de maximale bouwhoogten voor het perceel van De Schutse als maximale goothoogte zijn opgenomen. Deze fout wordt bij de vaststelling hersteld.

Ad 2.

De garageboxen aan de Beneluxlaan zijn per abuis niet goed bestemd. Dit wordt terecht aangekaart in de zienswijze en dit zal bij de vaststelling worden hersteld.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 1 **gedeeltelijk te delen**, in die zin dat de maximale goothoogte worden vervangen door maximale bouwhoogten, en op punt 2 **te delen**.

## Zienswijze 8.

### Samenvatting zienswijze (brief en mondelinge zienswijze)

1. Reclamant heeft problemen met de gang van zaken rond de locatie voor een nieuwe ambulancepost aan de Deventerweg. Op de informatieavond werd een verkeerde locatie aangeduid en werd er gesuggereerd dat de besluitvorming al rond was. Men vraagt zich af waarom de locatie als sociaal onveilig wordt beschouwd en waarom het rouwcentrum nergens in het bestemmingsplan wordt genoemd. Verder vraagt men zich af op welke grond een ambulancepost gelijk wordt gesteld met een brandweerkazerne. Ook vraagt men zich af hoe het kan dat Connexion kan aangeven de ene locatie niet te willen en de andere wel en waarom de locatie in het bestemmingsplan al is ingevuld.
2. Men verwacht geluidsoverlast voor het rouwcentrum, met name tijdens rouwbezoeken, condoleanceavonden en diensten/plechtigheden. Daarbij wordt opgemerkt dat volgend jaar nieuwe sirenes met een nog indringender geluid worden ingevoerd.
3. Men verwacht gevaarlijke verkeerssituaties bij het in- en uitrijden van ambulances in combinatie met bezoekers van het rouwcentrum of met een rouwstoet. Ook wordt gewezen op de steeds drukker wordende Deventerweg.
4. Men verwacht vanwege de ambulancepost een extra drempel voor rouwende bezoekers bij slachtoffers van verkeersongevallen.
5. In algemene zin verwacht men aantasting van de sociale en maatschappelijke functie van het rouwcentrum. Dit levert economische schade op in de vorm van inkomstenderving.
6. De bouw van een muur van 6 meter hoog lijkt reclamant te n opzichte van andere omwonenden ongepast in verband met aantasting van het uitzicht en de verkeersveiligheid.
7. Men verzoekt de locatie van de ambulancepost opnieuw in overweging te nemen en te zoeken naar alternatieve locaties, die er in de optiek van reclamant zijn. Men ziet de waarde van een ambulancepost, maar is van mening dat deze niet deze wijze gerealiseerd moet worden.

### Beantwoording

Ad 1.

In de uitnodigingsbrief voor de informatieavond is een adres vermeld dat verkeerd was. Reclamant is aanwezig geweest op de informatieavond waar op een kaart is aangegeven om welke locatie het precies gaat.

De aanwezige omwonenden van de locatie hebben aangegeven dat de locatie als speelplaats slecht zichtbaar is. Overlast en onveiligheid worden ervaren van klanten van de daklozenopvang aan de Thorbeckelaan. Hierdoor achten omwonenden de locatie als speelplaats minder geschikt. Het verlies van deze locatie als speelplaats zou wel moeten worden gecompenseerd met het opknappen van de speelvoorzieningen in Wittenhagen.

Het rouwcentrum wordt gezien als private maatschappelijke voorziening. Ook huisartsenpraktijken en dergelijke worden niet expliciet genoemd in een bestemmingsplan. Het opnemen van een rouwcentrum als functie zou zeer beperkend zijn voor het betreffende object omdat het dan nooit zou kunnen worden gebruikt voor een andere functie.

Er is geen sprake van gelijkstelling van de brandweerkazerne en de ambulancepost. Voor een beoordeling vanuit milieuoverwegingen van afstanden tussen bedrijven en voorzieningen enerzijds

en woningen anderzijds wordt doorgaans gebruik gemaakt van de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Omdat een ambulancepost hier niet expliciet in genoemd wordt is aangesloten bij een genoemde functie die daar het dichtste bij in de buurt komt. In dit geval is dat een brandweerkazerne. Daarbij is in aanmerking genomen dat een brandweerkazerne in elk geval niet minder milieubelastend is dan een ambulancepost.

Ad 2.

Vanwege de rijtijdeisen zijn alle bekeken alternatieven in de directe nabijheid van de huidige locatie afgevalen. Ook bij alternatieve locaties zullen de ambulances de Deventerweg gebruiken en is de geluidsoverlast van gelijk niveau. Op de informatieavond is door Connexxion aangegeven rekening te zullen houden met de omwonenden en terughoudend te zullen zijn met sirenegebruik op de Deventerweg. Alleen tijdens drukte zullen de ambulances direct gebruik maken van de sirene.

Ad 3.

Er wordt, mede op verzoek van de aanwezigen van de informatieavond, een nieuwe toegangsweg tegenover de Thorbeckelaan aangelegd zonodig voorzien van een verkeersregelinstallatie. De Deventerweg is een belangrijke, veelgebruikte ontsluitingsroute. Diverse wegen en diverse functies sluiten aan op de Deventerweg. Niet valt in te zien dat een ambulancepost, de genoemde maatregelen in aanmerking genomen, extra gevaarlijke situaties oplevert.

Ad 4.

Maatschappelijk gezien is de komst van een nieuwe ambulancepost gewenst. Uit een locatieonderzoek is de onderhavige locatie als meest geschikt naar voren gekomen. Er zijn geen wettelijke normen die de vestiging van een ambulancepost in de nabijheid van een rouwcentrum belemmeren. Zoals gezegd is door Connexxion toegezegd op de Deventerweg terughoudend om te gaan bij het gebruik van de sirene. Hoewel het exacte bouwplan nog niet bekend is, ligt het voor de hand dat de ambulancepost zelf voor een groot deel aan het zicht worden onttrokken. Dit komt doordat er een groenvoorziening tussen de Deventerweg en de beoogde ambulancepost ligt en omdat het perceel achter het begin van het talud van het viaduct over de rijksweg A28 ligt.

Ad 5.

De beoordeling van schade als gevolg van een wijziging in het bestemmingsplan heet planschade. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure, waarvoor een apart verzoek moet worden ingediend. Dit verzoek kan pas worden ingediend als het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is. Betwijfeld wordt of de vestiging van een ambulancepost in de nabijheid van rouwcentrum tot planschade kan leiden. Bovendien zijn in de directe omgeving van het rouwcentrum al percelen met een bestemming die de vestiging van diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals een ambulancepost, al mogelijk maken.

Ad 6.

Het is niet bekend op welke muur van 6 meter wordt bedoeld. Op grond van de bestemmingsplanregels die bij de bestemming Maatschappelijk horen mag een muur worden gebouwd van maximaal 3 meter hoog. Een muur van 6 meter is dus niet mogelijk.



Ad 7.

Er is een zorgvuldige afweging van locaties geweest. Het verzoek van Connexxion dateert al van vele jaren terug. De regio Harderwijk is één van de weinige locaties in Nederland waar al langere tijd niet kan worden voldaan aan de eisen van de maximale rijtijd. Door de rijtijdeisen en de snelheid om de ambulancepost te kunnen realiseren zijn de alternatieve locaties afgefallen. Bovendien zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen een ambulancepost op deze locatie.

NB. Zie met betrekking tot dit perceel ook het document 'Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos' onder nummer 13.

Voorgesteld wordt de zienswijze **niet te delen.**

## Zienswijze 9.

### Samenvatting zienswijze

1. Men merkt op dat er wezenlijke veranderingen in het plan zijn aangebracht ten opzichte van het voorontwerp. Er staan details in voor bouwplannen aan de Julianalaan, Veldkampkerk en Boerhaavelaan, wat in contrast staat met de grote lijnen in de rest van het bestemmingsplan.
2. De mogelijkheden voor hoogbouw in het bestemmingsplan staan haaks op het beleid voor het doorlopende groengebied (Engelserf/Veldkamp/Nassaulaan/De Wittenhagen) wat is verwoord in het structuurplan en in het Groenstructuurplan.
3. In het huidige bestemmingsplan heeft de bebouwing een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter (met uitzondering van de Veldkampkerk). De daken *bestaan voornamelijk uit kappen. Bebouwing met een 'goothoogte' van 15 meter wordt heel anders ervaren.* Nieuwe bebouwing zou in het beeld van de bebouwing uit de omgeving moeten passen. Voor de locaties Prinsenhof en Veldkampkerk zou een maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 12 meter en 8 meter opgenomen moeten worden, met een maximaal bebouwingspercentage van 35%..
4. Reclamanten maken diverse opmerkingen over de toelichting, over onder meer groen(beleid), welstand, geluid, ontwikkelingen Prinsenhof en Veldkampkerk en parkeren.

### Beantwoording

In het ontwerp zijn voor de genoemde locaties geen wezenlijke veranderingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerp. De nieuwbouwlocatie aan de Julianalaan (locatie Prinsenhof) was ook al in het voorontwerp opgenomen. Het enige verschil is dat er in de toelichting beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen ten behoeve van de welstandstoetsing. De bestemmingsplanregeling zelf (regels en verbeelding) is ongewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

Voor de locatie Veldkampkerk geldt dat de regeling naar aanleiding van inspraakreacties is gewijzigd, met name de verbeelding. Ook voor deze locatie zijn beeldkwaliteitscriteria toegevoegd. Mede naar aanleiding van zienswijze 4 wordt de regeling voor de locatie Veldkampkerk aangepast, waarbij de huidige bestemmingsplanregeling als uitgangspunt geldt. Voor deze locatie is het onzeker of er, binnen de geldende bestemming, een herontwikkeling komt.

Ten aanzien van de locatie Prinsenhof is sprake van een nieuwe ontwikkeling, waarvoor nieuwe uitgangspunten gelden. Voor de locatie Veldkampkerk wordt verder ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.

Hoewel Boerhaavelaan wordt genoemd, wordt hier de locatie Graaf Ottolaan 23 bedoeld. Voor deze locatie is ten opzichte van het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die een wijziging van Wonen naar wonen en zorg mogelijk maakt. De exacte (bouw)regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 23.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan

Hoewel het bestemmingsplan overwegend een actualisatie is van de bestaande bestemmingsplannen is er niets op tegen om ook nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Dit kunnen mogelijkheden bij recht, of mogelijkheden na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zijn. Omdat het totale bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd is de rechtsbescherming

voldoende gewaarborgd, zowel als het gaat om het actualiseren als om het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Voorgesteld wordt de zienswijze **niet te delen.**

## Zienswijze 10.

### Samenvatting zienswijze

1. Men heeft bezwaar tegen de mogelijke herontwikkeling op de locatie De Schutse. Het huidige gebouw heeft een bouwhoogte van 4 meter. Deze hoogte past goed in dit gedeelte van de Beneluxlaan, omdat het een goed ontwikkeld groen gebied is met de openheid van het parkje ernaast. De parkachtige sfeer zal worden aangetast.
2. Het groene karakter en de vrijheid die daarmee gepaard gaat zal ook worden aangetast door verruiming van de bebouwing. Het groene karakter van de locatie vormt een mooie eenheid met de groene strook langs het spoor, de A28 en de bosstrook langs het RSG. Dit is juist het groene karakter van het Slingerbos.
3. Het plan is onvolledig, omdat de garageboxen aan de Beneluxlaan, gelegen langs het spoor, in het plan niet genoemd worden.
4. De mogelijke ontwikkelingen van NS/ProRail zijn niet meegenomen in het plan.

### Beantwoording

Ad 1 en 2.

Hoewel de werkelijke hoogte van het huidige gebouw 4 meter is, kan op basis van het nu geldende bestemmingsplan al tot 6 meter en na vrijstelling tot 6,6 meter worden gebouwd. Zie verder de beantwoording van zienswijze 7 ad 1.

Ad 3.

Zie de beantwoording van zienswijze 7 ad 2.

Ad 4.

Er is op dit moment geen concrete aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in verband met wijzigingen aan het spoor. Mocht dit in de toekomst aan de orde komen, dan zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Voorgesteld wordt de zienswijze op punt 1 en 2 **gedeeltelijk te delen**, in die zin dat de maximale goothoogte worden vervangen door maximale bouwhoogten, op punt 3 **te delen** en op punt 4 **niet te delen**.

## **6. Samenvatting wijzigingen:**

Zoals uit het voorgaande blijkt geven de zienswijzen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om de volgende wijzigingen:

### **Regels:**

- Bestemming Wonen (artikel 15): Aanpassen minimale afstand tot perceelsgrens op het zijerf van 3 meter uitsluitend voor percelen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.
- Bestemming Wonen (artikel 15): Regels opnemen voor functieaanduiding om maximaal 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw te mogen gebruiken als kantoor.
- Bestemming Gemengd (artikel 6): Regels opnemen met betrekking tot aanduiding overkapping met maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **Plankaart:**

- Aanpassen bouwhoogten pand Engelserf 35 naar hoogten uit het huidig bestemmingsplan, dan wel verleende vrijstellingen.
- Beperken bouwvlak perceel Veldkamp 1 (locatie Veldkampkerk) en handhaven bebouwingspercentage uit huidig bestemmingsplan.
- Aanpassen bouwhoogten pand Oranjelaan 29 in overeenstemming met het bestaande gebouw.
- Opnemen van functieaanduiding voor het pand Oranjelaan 29 om maximaal 50% van het gebruiksvloeroppervlak te mogen gebruiken als kantoor.
- Diepte maatvoeringsvlak voor hoofdgebouwen op kadastraal perceel D 8320 vergroten naar een diepte van 12 meter en een breedte tot 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens aan weerszijden.
- Maximale goothoogten perceel Beneluxlaan 1 (De Schutse) vervangen door maximale bouwhoogten (maatvoering blijft gelijk).
- Positief bestemmen garageboxen Beneluxlaan.
- Bouwvlak en maatvoeringsvlak perceel Mecklenburglaan 82 verruimen richting weg, tot gelijke hoogte aangrenzende percelen (in plaats van achterzijde).
- Aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' toevoegen aan bestaande praktijkruimte Mecklenburglaan 92;
- Het vlak voor hoofdbebouwing van de bestaande villa Oranjelaan 29 aan de achterzijde rechtekken;
- Aan de achterzijde van het perceel Oranjelaan 29 (aan de Mecklenburglaan) een vlak voor hoofdbebouwing toevoegen op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Het vlak heeft een breedte van 10 meter en een diepte van 20 meter. Hier geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Harderwijk, 8 april 2011