



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 februari 2014,
nummer 14.00014;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Drielanden 2013" met ingang van 5 december 2013
gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld daarover zienswijzen kenbaar te maken;

dat dit op 4 december 2013 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke
website;

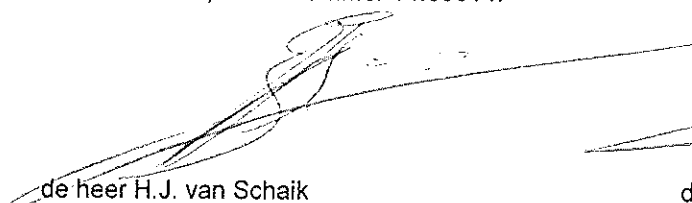
dat er twee zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan;

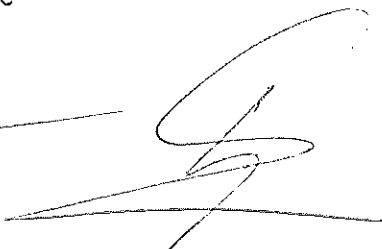
gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met het document "Commentaar op de zienswijzen Drielanden 2013";
2. Overeenkomstig de commentaarnota de zienswijzen van de heer en mevrouw Bootsma niet te delen
en de zienswijze van de Gasunie gedeeltelijk te delen.
3. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.
4. Het bestemmingsplan "Drielanden 2013", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het
GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00071-0003 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
5. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
6. De Welstandsnota aan te vullen met de volgende beoordelingscriteria:
 - a. Beeldkwaliteitscriteria Drielanden-Noord, zoals opgenomen in bijlage 11 van de toelichting van
het bestemmingsplan;
 - b. Beeldkwaliteitscriteria Drielandendreef 42-44, zoals opgenomen in bijlage 12 van de
toelichting van het bestemmingsplan;
 - c. Beeldkwaliteitscriteria Boerderijstrook Harderhout II, zoals opgenomen in bijlage 13 van de
toelichting van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
27 maart 2014, onder nummer 14.00014.


de heer H.J. van Schaik
voorzitter


de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Drielanden”

1. Korte inleiding

Het bestemmingsplan “Drielanden 2013” is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor de wijk Drielanden (met uitzondering van het Drielanden-West). Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is het scheppen van een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader. Binnen dit kader is een balans gevonden tussen enerzijds het creëren van voldoende mogelijkheden om de woonomgeving en openbare ruimte flexibel in te richten en anderzijds het bieden van voldoende rechtszekerheid ten behoeve van de handhaving van bestaande gebruik- en bouwrechten. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat de planregeling vooral is gericht op het handhaven van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan “Drielanden 2013” vervangt bij inwerkingtreding 25 bestemmingsplannen.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Drielanden” heeft met ingang van 5 december 2013 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 4 december 2013 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant.

De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Zienswijzen

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Drielanden”.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	Dhr. en mevr. Bootsma	Dassenbergerhout 13	I13.5077	29 november 2013
2.	Gasunie transport services	Groningen	I14.0269	16 januari 2014

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Drielanden” heeft met ingang van 5 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Tijdens de termijn is geen zienswijze ingediend. Ongeveer een week voor de terinzagelegging is een brief binnengekomen over de ontwikkeling van de ‘Boerderijstrook Harderhout II’ (Braamberghout/Dassenbergerhout). Deze brief is in behandeling genomen als zienswijze op het bestemmingsplan (‘premature zienswijze’). Op het moment dat de zienswijze is ingediend had het college van burgemeester en wethouders al besloten het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

De ingediende zienswijze wordt hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Zienswijze 1.

De heer en mevrouw Bootsma, Dassenbergerhout 13 te Harderwijk, briefnummer I13.5077

Onderstaande opmerkingen gaan over de herontwikkeling boerderijstrook Harderhout II

Opmerking 1.1

Er is in de afgelopen jaren regelmatig contact onderhouden met de gemeente over de (her)ontwikkeling van het gebied "boerderijstrook Harderhout II". De rode draad van deze gesprekken is dat bij de (her)ontwikkeling de plannen van NCB en Slokker doorgetrokken zouden worden zodat:

- Er één beeld zou ontstaan van alle woningen aan de "Waterplassteeg".
- In ieder geval de witte keim op de woningen verplicht doorgetrokken zou worden,
- De woningen dezelfde uitstraling zouden krijgen: bouwstijl, geïnspireerd op de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw rekening houdend met de boerderijen die daar al stonden.
- Zoveel mogelijk werd uitgegaan van de oorspronkelijke plannen, te weten vrijstaande woningen en twee- onder-een-kap woningen.

Het is voor reclamant onduidelijk en onbegrijpelijk waarom al deze uitgangspunten in de nieuwe (her)ontwikkelingsplannen zijn losgelaten.

Commentaar

Bij de ontwikkeling van geheel Harderhout II is het betreffende gebied langs het Waterplaspad getypeerd als "de boerderijenrand". Kenmerkend voor deze rand is de aanwezigheid van enkele voormalige boerderijen en houtwallen haaks op het Waterplaspad. Uitgangspunt was dat de nieuwe bebouwing in beeld goed aan diende te sluiten bij de bestaande bebouwing (Dassenbergerhout 1, 27 en Kozakkenbergerhout 13) en in architectuur refereerde aan traditionele bebouwing met een landelijk (boerderijachtig) karakter. Ook zou het mogelijk zijn meerdere woningen te clusteren tot boerderij-achtige bouwmassa's; waardoor een gevarieerd en transparant verkavelingsbeeld zou ontstaan, kenmerkend voor een landelijk gebied. Ook was het denkbaar om rijtjeshuizen als gevarieerde landelijke bebouwingslintjes vorm te geven, met name langs het Waterplaspad. De houtwallenstructuur haaks op het Waterplaspad dienden behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. De ontsluiting van de kavels langs het Waterplaspad zou in beginsel plaats vinden vanaf een smalle informele weg parallel aan het Waterplaspad met een beperkte verkeersfunctie.

Op basis van deze uitgangspunten is de gehele strook gelegen tussen het Waterplaspad, de Tonnenbergerhout en de Braambergerhout ontwikkeld. De gerealiseerde woningen zijn inderdaad geïnspireerd op bebouwing uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw, waarbij rekening is gehouden met de bestaande boerderijen. In het oorspronkelijke plan waren ten westen van de (inmiddels afgebrande) boerderij aan de Dassenbergerhout 27 vier vrijstaande woningen en ten oosten twee vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze woningen zouden inderdaad gelijk zijn aan de inmiddels gerealiseerde vrijstaande woningen zoals bijvoorbeeld de woningen aan de Dassenbergerhout 13 en Braambergerhout 23.

Deze woningen zouden ontwikkeld worden door de projectontwikkelaar Slokker en hebben meerdere jaren in de verkoop gestaan. Uiteindelijk bleek hiervoor geen markt te zijn en heeft Slokker besloten de woningen niet te ontwikkelen en de ontwikkeling van het gebied 'terug te geven' aan de gemeente Harderwijk. Vervolgens is de gemeente begin 2013 begonnen met te onderzoeken op welke wijze het braakliggende gebied tussen de Braambergerhout en de Dassenbergerhout ontwikkeld zou kunnen gaan worden. Hierbij bleven de hierboven genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten overeind. Uiteindelijk is gekozen om het bewuste gebied te beschouwen als een voormalig boerenerf en bij de ontwikkeling bij dit thema aan te

sluiten, in plaats van het doorzetten van de bouwstijl, geïnspireerd op de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. In feite wordt het deel van de voormalige agrarische bebouwing opgerekt, met de daarin reeds aanwezige afwijkende architectuur en kleurstellingen. Dit is wat ons betreft nog steeds passend in het beeld voor de gehele strook. Vanwege de huidige woningmarkt is gekozen om in het plan rijenwoningen toe te voegen.

Het bouwplan verwijst dus naar een voormalig agrarisch erf, waarbij de afgebrande boerderij als centraal middelpunt op het erf wordt herbouwd. Daarnaast zullen een tweetal rijen met woningen worden gebouwd die verwijzen naar de typologie van schuren. De vrijstaande woning in het plan wordt nu eveneens door de ontwikkelaar in het plan meegenomen en zal verwijzen naar de typologie van een hooiberg als onderdeel van een boeren erf.

Opmerking 1.2

De karakteristieke witte kleur van de bebouwing rondom dit project ontbreekt, zodat er een raar gat ontstaat in de bestaande bebouwing. Reclamant vraagt de kleurstelling te heroverwegen.

Commentaar

Zie beantwoording 1.1

Opmerking 1.3

Reclamant maakt zich zorgen omtrent de beoogde, zeer hoge bouwhoogtes en het effect op de zon in de tuin. En ziet graag een berekening tegemoet waaruit blijkt dat het zonlicht voor de woning van reclamant op geen enkele wijze wordt beperkt door de nieuwe (hoge) bebouwing.

Commentaar

Voor alle nieuwe woningen in het gebied gelden dezelfde maximale goot- en nokhoogtes zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Harderhout II', te weten 6 en 11 meter. Als bijlage bij deze commentaar nota is een aantal schaduwtekeningen toegevoegd. Hieruit blijkt dat er nauwelijks sprake is van schaduwwerking op de aangrenzende percelen. Op het perceel van reclamant is in het geheel geen sprake van schaduwwerking.

Opmerking 1.4

Reclamant geeft aan dat er in toenemende mate grote problemen zijn met het parkeren, met name op de plekken waar niet op eigen terrein kan worden geparkeerd, waardoor er veel irritaties zijn, onveilige situaties ontstaan en er al meerdere ongelukken zijn gebeurd. Gevraagd wordt om parkeren op eigen terrein te realiseren en voldoende parkeergelegenheid te creëren.

Commentaar

In het bouwplan zijn 16 woningen opgenomen. In de vastgestelde gemeentelijke parkeernormennota, d.d. 7 januari 2013, is de onderstaande normering opgenomen:

Aantal woningen	16
Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein	7
Parkeernorm 1,8 pp per woning	28.8 pp
Verhoging ivm mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein (44%) > norm*1.1	32 pp
Totaal benodigd	32
Mogelijkheid op eigen terrein	7
Nieuw aan te leggen	28
Vervallen van bestaande parkeerplaatsen	3
Totaal aanwezig	32 pp

In het plan krijgen de 4 hoekwoningen, de 2^{de} kapwoning en de vrijstaande woning de ruimte voor parkeren op eigen terrein (minimaal 1 pp). In het verlengde van de Bakenbergerhout wordt de bestaande rabatstrook vervangen door een trottoir (2 meter breed) en een parkeerstrook (2 meter breed) met ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Aan de Braambergerhout worden 11 (haaks)parkeerplaatsen toegevoegd en verdwijnen er 3. Aan de Dassenbergerhout is ruimte voor een 9-tal parkeerplaatsen langs de straat.

Aan de Dassenbergerhout parallel aan het Waterplaspad zijn momenteel 10 woningen gesitueerd. Bij de ontwikkeling van Harderhout II is bewust gekozen, gezien het beperkt aantal woningen, voor een informele ontsluiting middels een smalle weg parallel aan het Waterplaspad. Van de 10 woningen hebben 6 woningen ruimte voor parkeren op eigen terrein. Voor de overige woningen en het bezoek is ruimte voor informeel parkeren langs de staat / op de rabatstrook. Vanwege de beperkte verkeersfunctie achten wij dit acceptabel. In de nieuwe plannen wordt slechts één vrijstaande woning, direct gelegen aan de Dassenbergerhout, toegevoegd. Deze woning heeft de mogelijkheid om op het eigen terrein te parkeren. Langs de Dassenbergerhout ten westen van de nieuwe woning is wederom ruimte voor informeel parkeren langs de staat / op de rabatstrook, bedoel voor bezoek of 2^{de} auto voor de overige woningen in het plangebied.

Het bouwplan voldoet hiermee aan de vastgestelde parkeernorm en is eveneens passend in de oorspronkelijk beoogde verkeerskundige opzet van de Dassenbergerhout.

Reclamant geeft aan dat er een onveilige situatie aan het ontstaan is door het onduidelijke en onoverzichtelijke straatbeeld, de rommeligheid van het parkeren en de verwarring over weg, trottoir en parkeervakken. Over dit onderwerp kan reclamant een afspraak maken met medewerkers van de gemeente Harderwijk.

Opmerking 1.5

Worden de ingeplande groenstroken aangeplant en onderhouden door de gemeente Harderwijk? Dit is de enige manier om te borgen dat de gewenste groene uitstraling wordt gerealiseerd.

Commentaar

De ingeplande groenstroken worden aangeplant en onderhouden door de gemeente Harderwijk. Hiermee wordt inderdaad geborgd dat de groene uitstraling wordt gerealiseerd.

Opmerking 1.6

In de presentatie is gesproken over natuurlijke materialen, maar de gevels van de rijwoningen lijken te bestaan uit massieve glazen gevels, die naar mening van reclamant niet passen in de bestaande bouw of omgeving.

Commentaar

De voorgevel van de hoekwoningen van rijen bestaat uit metselwerk met raampartijen. In het plan is gekozen om het terugliggende middendeel van de rijen op te trekken uit gepotdekselde houten delen met raampartijen. Beide materialen verwijzen naar de traditionele agrarische architectuur. De gevels bestaan niet uit massieve glazen gevels.

Opmerking 1.7

De vrije kavel die is ingepland, is verder niet ingevuld. Wat zijn hiervoor de criteria? Wellicht is het mogelijk deze woning ook te laten ontwikkelen door dezelfde architecten als de rest van het plan, daarmee wordt in ieder geval de eenheid in ontwerp, uitvoering en materiaalgebruik gewaarborgd.

Commentaar

De vrijstaande woning in het plan wordt nu eveneens door de ontwikkelaar in het plan meegenomen en zal verwijzen naar de typologie van een hooiberg als onderdeel van een boerenerf. Voor deze locatie zijn de beeldkwaliteitscriteria Boerderijstrook Harderhout II van toepassing (zie bijlage 13 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Opmerking 1.8

Indien mogelijk ziet reclamant graag een plan waarin kleinere bouwblokken zijn opgenomen. De opzet voor de hele strook is altijd een mooie mix tussen vrijstaande, twee-onder-een kap woningen en korte rijwoningen geweest. Reclamant vindt de huidige plannen niet passend.

Commentaar

Zie beantwoording 1.1

Conclusie

De zienswijze wordt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 2.

Gasunie transport services, Postbus 181, te Groningen, briefnummer I14.0269.

Opmerking 2.1

De opgenomen afwijkmogelijkheid van de bouwregels (art. 12.3) is in strijd met het bepaalde in art 14, derde lid Bevb. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor beoordelingsvrijheid. Reclamant verzoekt de planregels als volgt aan te passen:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits

1. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
2. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies in heeft gewonnen bij leidingbeheer.

Commentaar

Het voorstel zal worden overgenomen.

Opmerking 2.2

Reclamant verzoekt artikel 12.4 onder a zodanig aan te passen dat de werkzaamheden uit het standaardartikel 'Leiding-Gas' van de Gasunie ook omgevingsvergunningplichtig zijn binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Al deze werkzaamheden kunnen een effect hebben op de integriteit en veilige ligging van de leiding.

Commentaar

In het ontwerp was per abuis nog een verouderde dubbelbestemming opgenomen. Naar aanleiding van eerdere reacties van de Gasunie (bijvoorbeeld bij bestemmingsplan Lorentz I en II 2013) zijn de standaard regels van Harderwijk op dit punt al aangepast. Het bestemmingsplan Drielanden 2013 zal op dezelfde manier worden aangepast.

Opmerking 2.3

De regeling in art 12.4 is onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Reclamant verzoekt de dieptebepaling te verwijderen.

Commentaar

Zie beantwoording 2.2

Opmerking 2.4.

Reclamant verzoekt om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Gezien de veiligheidsaspecten verzoekt reclamant om een bepaling op te nemen zoals in het bijgevoegde standaardartikel.

Commentaar

De bestemmingsplansystematiek met een enkel- en dubbelbestemmingen en redactie van de regels is al zodanig dat de dubbelbestemming voorrang heeft op de onderliggende enkelbestemming. Het plan wordt daarom niet aangepast.

6. Samenvatting

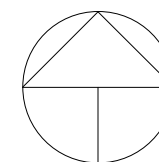
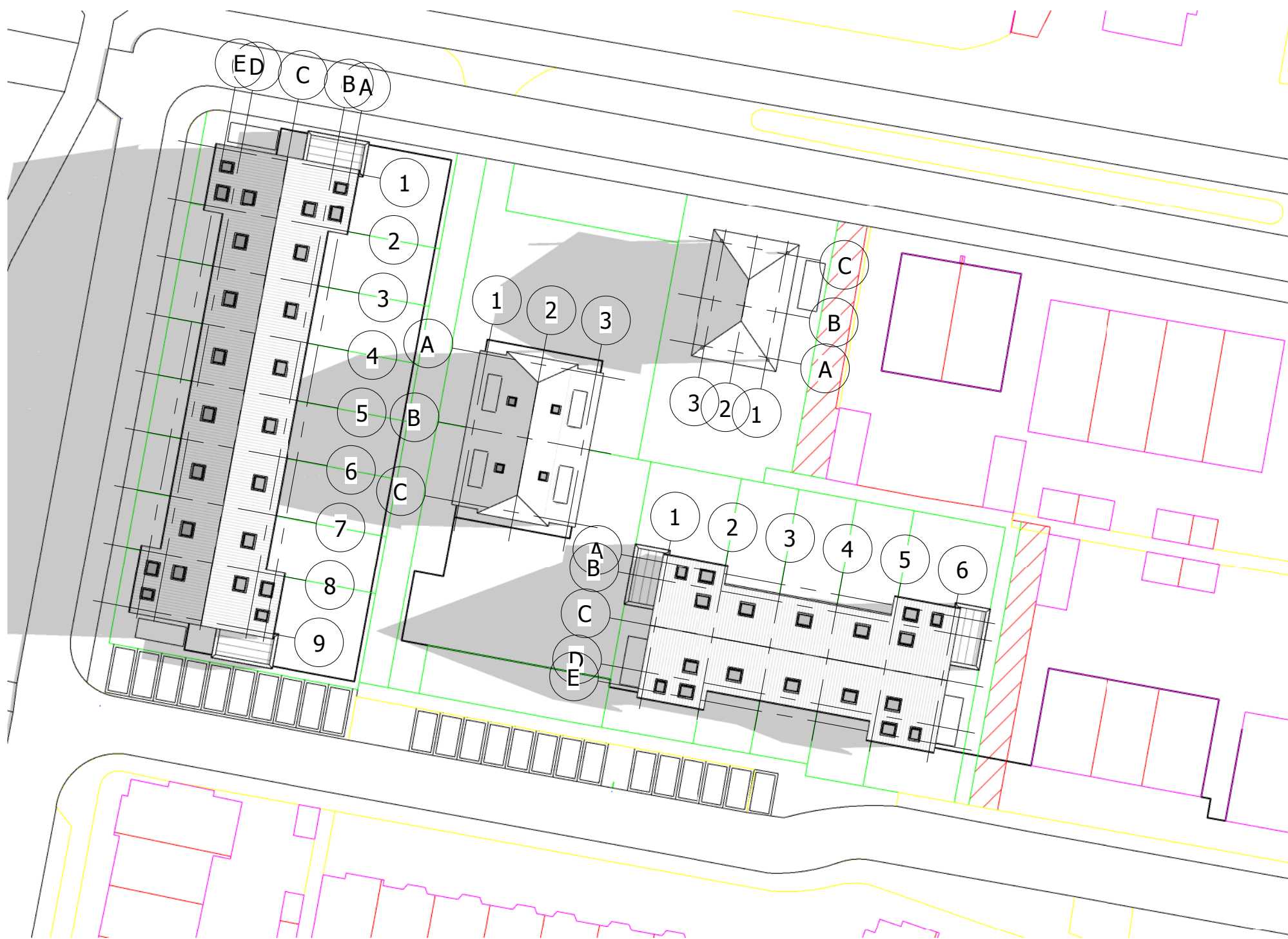
In totaal zijn twee zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld zienswijze 1 niet te delen en zienswijze 2 gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van zienswijze2 leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de redactie van artikel 12 Leiding – Gas wordt gewijzigd en aangevuld.

Harderwijk, 4 februari 2014

Bijlagen:

- Schaduwttekeningen Boerderijstrook Harderhout II

BIJLAGE: SCHADUWTEKENINGEN



20 juni 08:00 uur

wijzigings data |

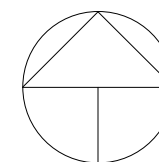
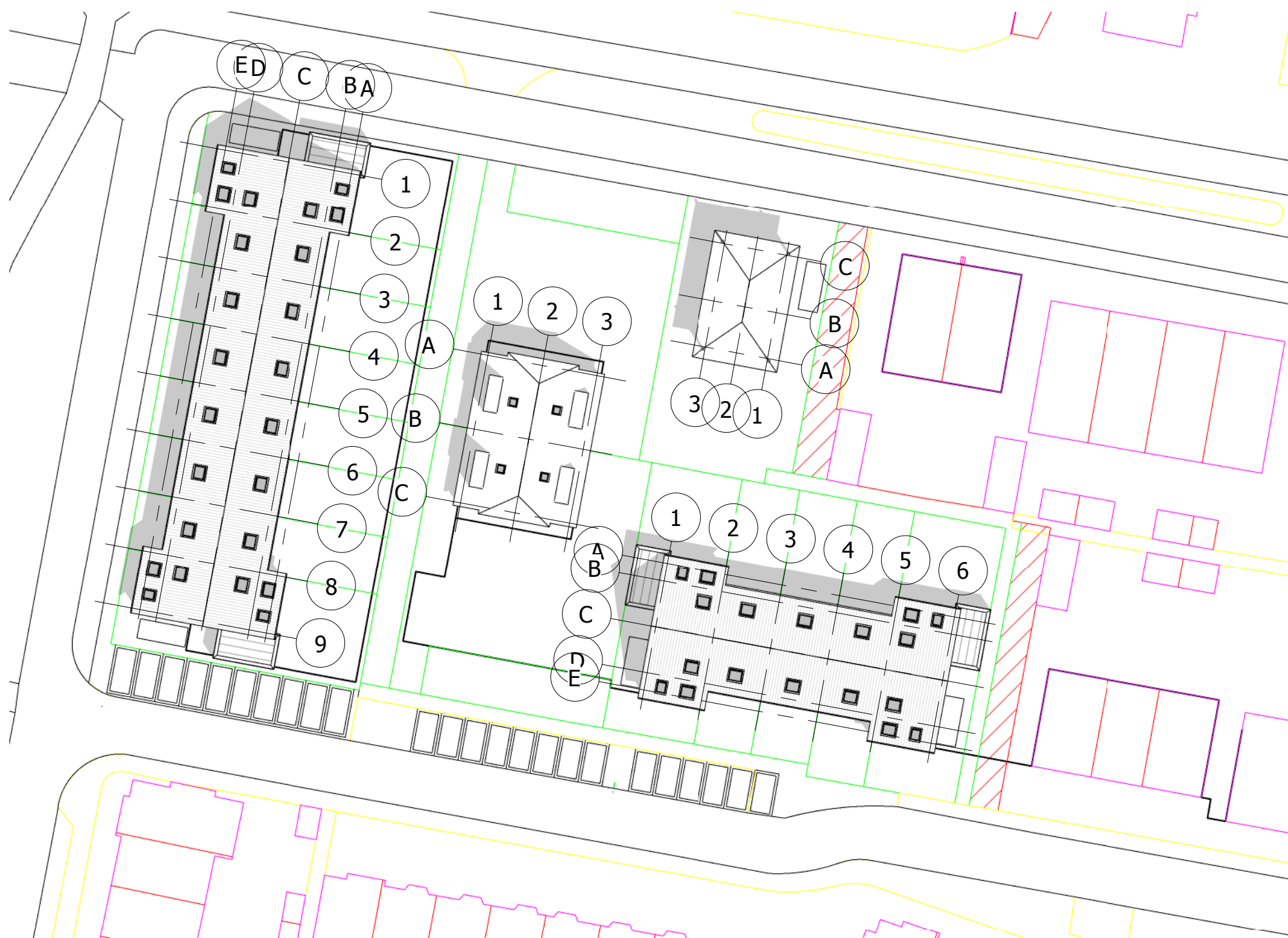
projectnummer 07013
 project Boerderijstrook Drielanden
 opdrachtgever Van de Kolk Planontwikkeling

onderdeel Schaduwtkening
 datum 17/12/2013
 schaal 1 : 500
 formaat A3

bladnummer --
 projectstatus voorlopig

VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

VANENBURGERHOUT 14
 3845 EJ HARDERWIJK
 06 11 86 36 07
 www.burovoorarchitectuur.nl
 pim@burovoorarchitectuur.nl



20 juni 12:00 uur

wijzigings data |

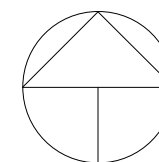
projectnummer 07013
project Boerderijstrook Drielanden
opdrachtgever Van de Kolk Planontwikkeling

onderdeel Schaduwtkening
datum 17/12/2013
schaal 1 : 500
formaat A3

bladnummer --
projectstatus voorlopig

VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

■ VANENBURGERHOUT 14
3845 EJ HARDERWIJK
t 06 11 86 36 07
i www.burovoorarchitectuur.nl
e pim@burovoorarchitectuur.nl



20 juni 16:00 uur

wijzigings data |

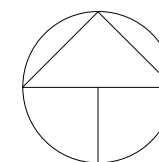
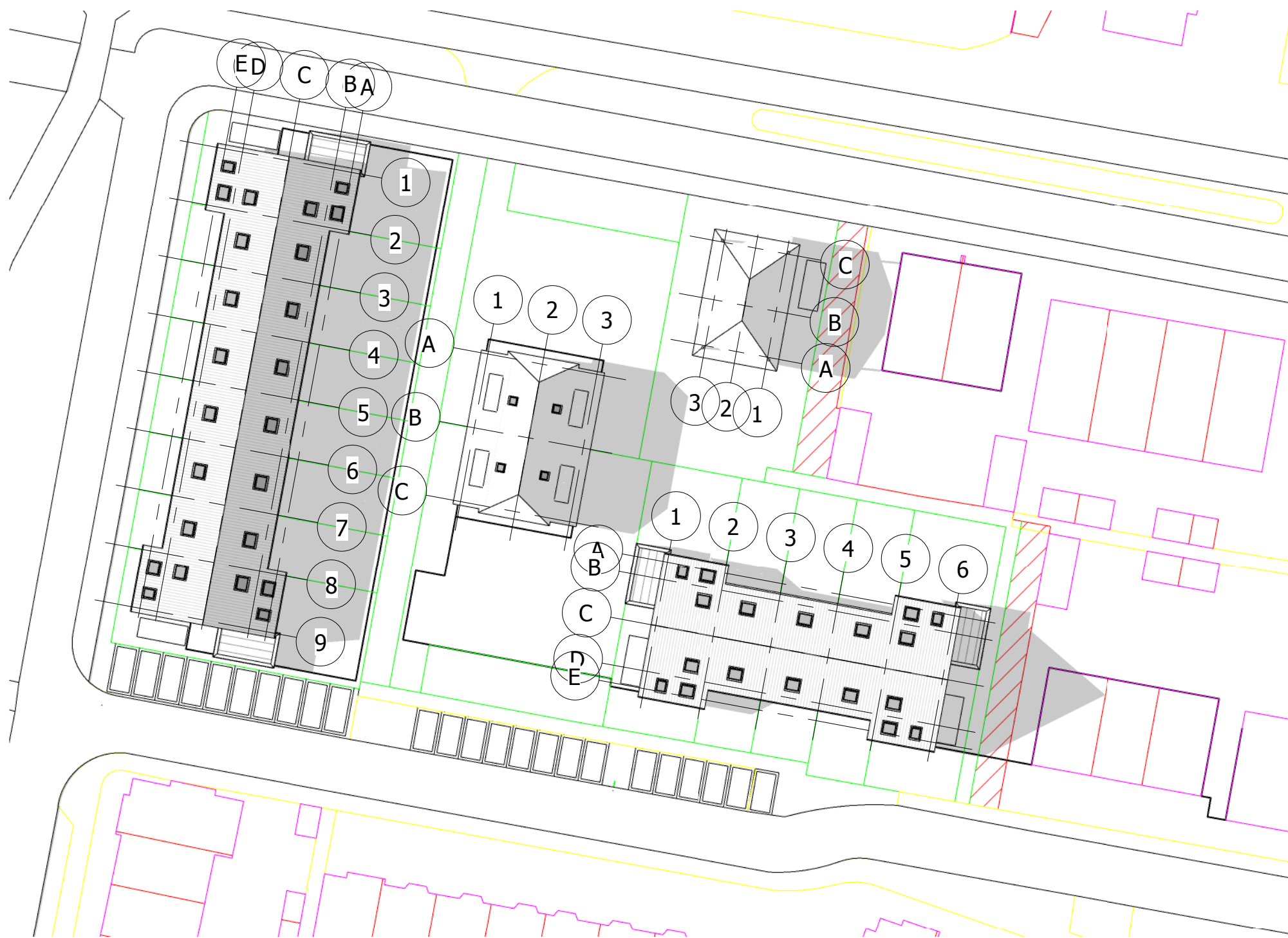
projectnummer 07013
project Boerderijstrook Drielanden
opdrachtgever Van de Kolk Planontwikkeling

onderdeel Schaduwtkening
datum 17/12/2013
schaal 1 : 500
formaat A3

bladnummer --
projectstatus voorlopig

VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

■ VANENBURGERHOUT 14
3845 EJ HARDERWIJK
t 06 11 86 36 07
i www.burovoorarchitectuur.nl
e pim@burovoorarchitectuur.nl



20 juni 18:00 uur

wijzigings data |

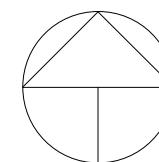
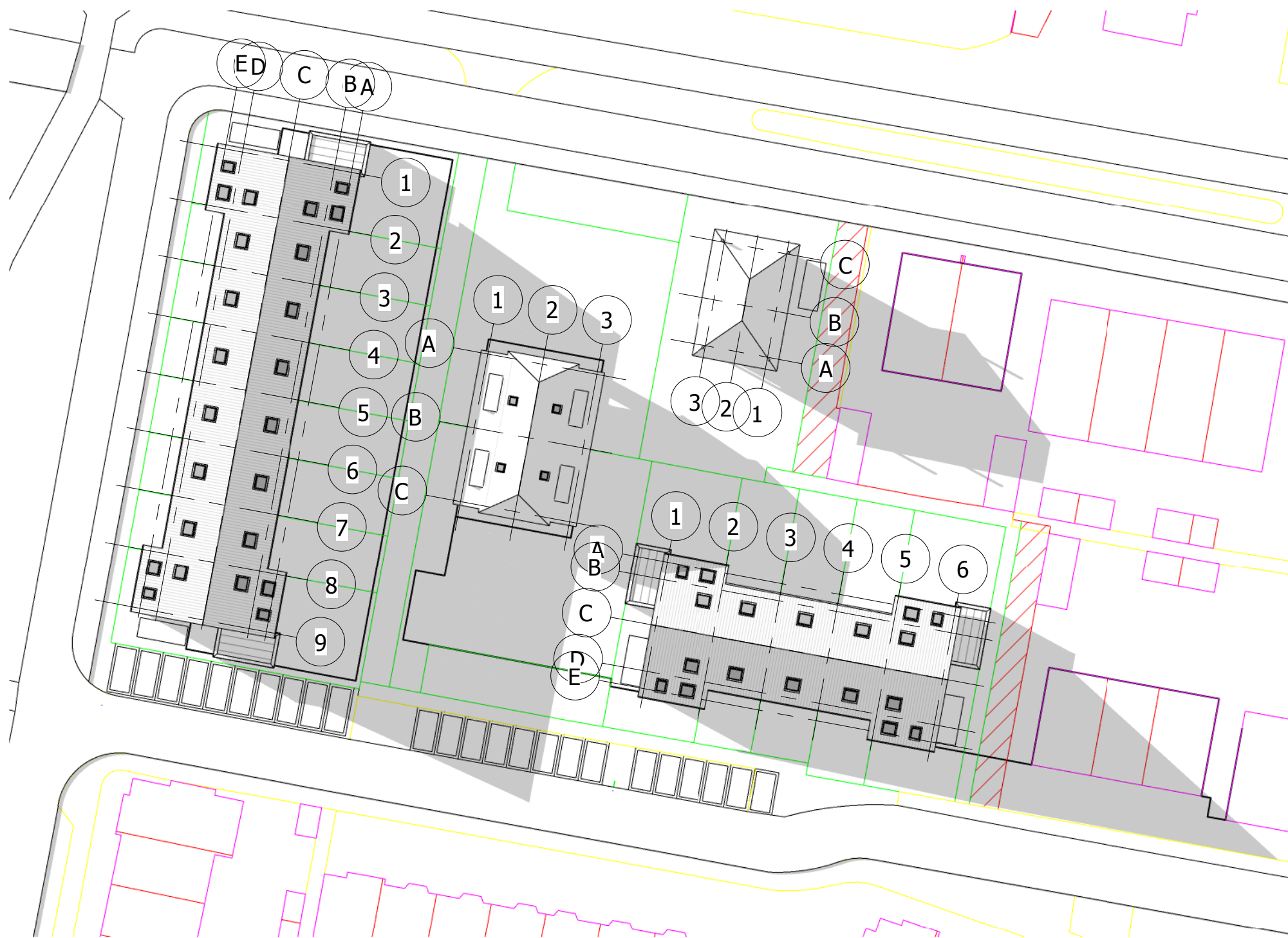
projectnummer 07013
project Boerderijstrook Drielanden
opdrachtgever Van de Kolk Planontwikkeling

onderdeel Schaduwtkening
datum 17/12/2013
schaal 1 : 500
formaat A3

bladnummer --
projectstatus voorlopig

VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

■ VANENBURGERHOUT 14
3845 EJ HARDERWIJK
t 06 11 86 36 07
i www.burovoorarchitectuur.nl
e pim@burovoorarchitectuur.nl



20 juni 20:00 uur

wijzigings data |

projectnummer 07013
project Boerderijstrook Drielanden
opdrachtgever Van de Kolk Planontwikkeling

onderdeel Schaduwtkening
datum 17/12/2013
schaal 1 : 500
formaat A3

bladnummer --
projectstatus voorlopig

VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

■ VANENBURGERHOUT 14
3845 EJ HARDERWIJK
t 06 11 86 36 07
i www.burovoorarchitectuur.nl
e pim@burovoorarchitectuur.nl



Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Drielanden 2013

Algemeen

Datum: 27 januari 2014

Opsteller: P. Mulder

Telefoon: 411 911

Afdeling: Ruimte

Afdelingshoofd: Edo Okkema

Paraaf
afdelingshoofd:

NIET INVULLEN

Documentnummer: B14.000069

Zaaknummer:

Agendapunt:

Datum
collegevergadering:Besluit openbaar: Ja / ~~Nee~~Behandelwijze: ~~Agenda~~ / ParaafbesluitParaaf
secretaris:

Tekst voorstel openbaar:

Eventuele uitzonderingen:

Indien niet openbaar, redenen:

Is het voorstel inhoudelijk besproken met de
portefeuillehouder:

ja

Met wie is overleg gepleegd en wat is het
resultaat:

projectgroep (Ruimte, V&W, IOR/BOR)

College

Portefeuillehouder:

Wethouder Teeninga

Is het een besluit ingevolge de WKPB:

nee

Begrotingswijziging:

Op lijst ingekomen stukken:

Wijziging productraming:

nee

Vindt er communicatie over het besluit plaats?

Wettelijke bekendmaking + persbericht

Zo ja, hoe?

Raad

Gewenste datum in commissie:

6 maart 2014

Naam commissie:

Ruimte

Gewenste datum in raad:

27 maart 2014

Voorstel aan college

Nummer:	B14.000069
Datum:	27 januari 2014
Opsteller:	P. Mulder
Portefeuillehouder:	Wethouder Teeninga
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Drielanden

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het document "Commentaar op de zienswijzen Drielanden 2013";
2. Overeenkomstig de commentaarnota de zienswijzen van de heer en mevrouw Bootsma niet te delen en de zienswijze van de Gasunie gedeeltelijk te delen.
3. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.
4. Het bestemmingsplan "Drielanden 2013", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00071-0003 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
5. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
6. De Welstandsnota aan te vullen met de volgende beoordelingscriteria:
 - a. Beeldkwaliteitscriteria Drielanden-Noord, zoals opgenomen in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan;
 - b. Beeldkwaliteitscriteria Drielandendreef 42-44, zoals opgenomen in bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan;
 - c. Beeldkwaliteitscriteria Boerderijstrook Harderhout II, zoals opgenomen in bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Drielanden 2013 heeft vanaf 5 december gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn is geen zienswijze ingediend. Ongeveer een week voor de start van de terinzagetermijn is een brief binnengekomen naar aanleiding van de nieuwbouwplannen voor de 'Boerderijstrook' in Harderhout II. Aangezien deze plannen mogelijk worden gemaakt in het plan Drielanden 2013 en omdat het college op dat moment al had besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan Drielanden 2013 ter inzage te leggen is deze brief in behandeling genomen als (premature) zienswijze op het bestemmingsplan. Dit is daarmee de enige zienswijze op het bestemmingsplan. De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de ingediende zienswijze en over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een nieuwe en actuele bestemmingsplanregeling voor het gebied Drielanden (bestaande wijk).

Argumenten

1/2 Zienswijzen

Voordat een besluit kan worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan dient een besluit genomen te worden over de beantwoording en het al of niet delen van de zienswijze.

In de commentaarnota zijn de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie (commentaar) voorzien. Waar nodig is het gemeentelijk standpunt nader toegelicht. Voorgesteld wordt de zienswijze van de heer en mevrouw Bootsma niet te delen en de zienswijze van de Gasunie gedeeltelijk te delen. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlage.

3 *Ambtshalve wijzigingen*

Voorgesteld wordt bij de vaststelling de volgende vier ambtshalve wijzigingen door te voeren:

a. Laten vervallen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Deze aanduiding was in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, omdat in de huidige plannen in sommige gevallen ook aantallen zijn vastgelegd. Deze aantallen waren opgenomen om sturing te geven aan de ontwikkeling van de wijk. Omdat de woningen in de wijk bijna allemaal al zijn gerealiseerd en omdat via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' de locatie en omvang van de woningen al voldoende is begrensd is het niet noodzakelijk de aantallen nog aanvullend te regelen. Ook in andere bestemmingsplannen wordt het aantal woningen niet zo expliciet geregeld.

b. Maximale bouwhoogte Drielanden-Noord.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp heeft het college besloten de gronden in Drielanden-Noord al een eindbestemming te geven in plaats van een uit te werken bestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan een rechtstreekse titel biedt om omgevingsvergunningen voor bouwen te verlenen. De benodigde onderzoeken zijn hiervoor verricht. Bij de omzetting van de uit te werken bestemming naar een eindbestemming is per abuis geen maximale bouwhoogte opgenomen. Voorgesteld wordt dit nu bij de vaststelling te corrigeren. Overeenkomstig de voorschriften voor de uit te werken bestemming op grond van het nu nog vigerende plan is een maximale bouwhoogte van 20 meter opgenomen.

c. Bijgebouwen Tonnenbergerhout 17

Het perceel Tonnenbergerhout 17 is één van de weinige kavels die nog te koop is en waarop nog een woning kan worden gebouwd. Dit is een bijzondere kavel, omdat dit een brede, maar erg ondiepe kavel is. In de regels is opgenomen dat op het achtererf 50 m² en op het zijerf 25 m² aan bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) is toegestaan. Aangezien dit perceel na realisatie van een woning vrijwel geen achtererf heeft wordt voorgesteld een uitzondering op de algemene regel te maken. Voorgesteld wordt op het zijerf ten westen van de woning 50 m² toe te staan in plaats van 25 m². Aangezien sprake is van een brede kavel is het ruimtelijk aanvaardbaar op dit gedeelte van het perceel meer bebouwing toe te staan. Hierdoor is een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk die meer in de buurt komt van de meeste andere percelen in het plangebied. De kavel wordt hierdoor beter uitgeefbaar.

d. Gastouderopvang

Gastouderopvang wordt geregeld via de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen. Gastouderopvang binnen de kaders die deze wet stelt is goed verenigbaar met de woonbestemming. Zo zijn er regels voor het aantal kinderen dat opgevangen mag worden (maximaal 6 kinderen, afhankelijk van de leeftijd) en gelden er inrichtingseisen. Daarom wordt voorgesteld de begripsbepaling voor beroepen en bedrijven aan huis uit te breiden met 'gastouderopvang'. Hierdoor wordt gastouderopvang bij recht toegestaan binnen de woonbestemming.

4 *Vaststelling bestemmingsplan*

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling. Wel is een viertal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan Drielanden 2013 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp wordt vastgesteld.

5 *Geen exploitatieplan*

Het bestemmingsplan is een actualisatie van bestaande bestemmingsplannen. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden gedekt uit de algemene middelen. In het plangebied zijn nog enkele

uitgeefbare woonkavels. In Drielanden-Noord zijn kavels uitgeefbaar binnen de bestemming 'Gemengd'. Kostenverhaal voor deze kavels is geregeld via de gronduitgifte.

6 *Welstandsnota*

Uitbreidingsplannen op het perceel Drielandendreef 42-44 zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast kan het gebied Drielanden-Noord in principe uitgegeven worden. Ten slotte biedt dit bestemmingsplan de basis om de 'Boerderijstrook' in Harderhout II (Dassenbergerhout/ Braambergerhout) te realiseren. Voor bouwplannen in deze gebieden zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Het is gewenst deze criteria vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota, zodat deze uitgangspunten gehanteerd kunnen worden bij de welstandsbeoordeling.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit betekent bekendmaking in de Staatscourant, Het Kontakt en de gemeentelijke website. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan "Drielanden 2013", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00071-0003 en analoog uit toelichting, regels en vier plankaarten;
2. Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Drielanden 2013";
3. Raadsbesluit.
4. Persbericht