



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Stadsdennen - Marnixstraat 1A”

1. Korte inleiding

Het bestemmingsplan Stadsdennen – Marnixstraat 1A maakt het planologisch mogelijk de locatie Marnixstraat 1A te herontwikkelen om 16 woningen in de vorm van appartementen te kunnen realiseren.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Stadsdennen - Marnixstraat 1A” heeft met ingang van 23 augustus 2018 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 22 augustus 2018 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. Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en worden in behandeling worden genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn 6 reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Stadsdennen - Marnixstraat 1A”. De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. Vervolgens worden de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1.

Opmerking 1.1

Bij de ontwikkeling en bouw van onze wijk ca. 1966 is bepaald dat op sectie 7995 en 7996 geen woningbouw zou plaatsvinden. Het bevreemdt en verontrust reclamant dat de gemeente een en ander nu toch voornemens is, zelfs hoogbouw.

Commentaar

Op basis van het geldende bestemmingsplan Stadsdennen (onherroepelijk d.d. 08-01-2009) is reeds bebouwing mogelijk met een bebouwingspercentage van 100% en een goot- en bouwhoogte van 10 meter. Met het voorgenomen plan is het bouwvlak beperkt tot circa 550 m² op een perceel van circa 1.300 m² waarmee er minder m² bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het plan een lagere goothoogte (8,98 m) toegestaan, zodat er een kap kan worden gerealiseerd. De bouwhoogte neemt marginaal toe met 40 cm. In het voorgenomen plan wordt de maximale bouwhoogte uitsluitend bereikt ter plaatse van de nokhoogte.

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

Opmerking 1.2

De afstand van het voorgenomen (hoog)bouwproject naar mijn woning is 49 meter. Dit betekent dat door weerkaatsing van lawaai van de zeer drukke spoorlijn als een trechter de woning van reclamant terecht komt.

Commentaar

Uit het akoestisch onderzoek blijkt nabij het bouwplan de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn lager is dan de voorkeurswaarde van 55 dB. Gezien de geringe afmetingen van het nieuwe gebouw is het niet te verwachten dat hierdoor relevante geluidreflecties (weerkaatsingen) zullen optreden. Volledigheidshalve is een berekening ten gevolge van de spoorlijn op de bestaande woningen uitgevoerd, in de situaties zonder en met de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn:

- zowel in de huidige situatie als in de situatie na realisatie van het nieuwe plan, ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde zoals deze op basis van de uit de Wet geluidhinder zou gelden voor nieuwe woningen;
- toeneemt met 1 tot maximaal 2 dB (1 woning aan de Roemer Visscherstraat 2). Onder normale omstandigheden is een verschil van 3 dB net waarneembaar en is er vanaf 5 dB verschil pas sprake van een duidelijk hoorbaar verschil¹. Een verschil van 10 dB wordt ervaren als een halvering c.q. een verdubbeling van het geluid.

Uit het voorgaande blijkt dat de geluidbelasting op de bestaande woningen, zowel voor als na realisatie van het bestemmingsplan, relatief laag is. De toename van de geluidbelasting is gering. Op basis hiervan is de verwachting dat het nieuwe bestemmingsplan niet zal leiden tot extra geluidhinder bij de bewoners van de bestaande woningen.

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

Opmerking 1.3

Het wooncomfort wordt ernstig aangetast. De kolos zal het uitzicht op het park teniet doen en vleermuizen die daar zich bevinden, zullen verjaagd worden. De Marnixstraat en de Roemer Visscherstraat zijn dermate smal dat de vuilniswagens de grootste moeite hebben om er doorheen te komen. Ook zullen deze straten veel te druk worden door bestemmingsverkeer.

Commentaar

Er is minder bebouwing gepland dan nu mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan Stadsdennen, zie eveneens voorgaande beantwoording 1.1.

Vleermuizen worden niet verjaagd door een gebouw an sich. Een sterke toename van verlichting zou wel lichte verstoring kunnen veroorzaken en is verboden als het gehele naastgelegen park ongeschikt zou worden als foerageerplek. Met de voorgenomen ontwikkeling is dit niet het geval.

In vergelijking met de huidige voor maatschappelijke doeleinden bestemde grond is de toename van het aantal verkeersbewegingen erg laag. Omdat het parkeren met het voorgenomen plan aan de westzijde geschiedt, is het niet aannemelijk dat de verkeersdruk toeneemt in de Roemer Visscherstraat.

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

Zienswijze 2.

Opmerking 2.1

Reclamant vindt het een waardeloos bestemmingsplan. Het mag dus geen doorgang vinden. Te groot, past niet in de buurt. Er is genoeg ruimte ergens anders.

¹ Zie onder andere "Fysische/theoretische Grondslagen van Geluid", PHTO A, Dr. Ing. A. von Meier, laatste revisie augustus 1996 en Geluidwering in de "woningbouw", hoofdstuk Basisbegrippen en definities, Mw. Ir. P.E. Braat – Eggen, ir. L.C.J. van Luxemburg, uitgavejaar 1993.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is. Ten zuiden van de locatie zijn het gebouw van de Open hof en de woning van de dominee gelegen. Doordat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan aan de westzijde van de locatie wordt gesitueerd, ter hoogte van het gebouw van de Open hof, wordt een situatie gecreëerd waarin zo min mogelijk sprake is van inkijk in privé-tuinen. De enkele balkons die zouden kunnen uitkijken in de tuin van de dominee woning krijgen een ondoorzichtig scherm ter voorkoming van onwenselijke zichtlijnen.

De opmerking dat er genoeg ruimte ergens anders in Harderwijk aanwezig is voor het programma doet niets af aan het feit dat de eigenaar (ontwikkelaar) van dit perceel, niet de gemeente zijnde, een ontwikkeling tot stand wil brengen en de gemeente heeft gevraagd bij welk programma zij medewerking zou willen verlenen.

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

Zienswijze 3.

Opmerking 3.1

Met betrekking tot de genoemde bouwplannen vinden wij het uiterst belangrijk dat de groene ruimte in zijn huidige omvang zoveel mogelijk blijft gehandhaafd. Wij missen hierin de verwerking van overvloedige wateroverlast (wadi's).

Commentaar

Dit deel van het park zal de komende jaren nog aangepakt worden. Het ontwerp dat daarvoor gemaakt dient te worden door de gemeentelijk landschapsarchitect, zal in overleg met omwonenden tot stand komen. Ook de eisen voor wat betreft de waterhuishouding (wadi's) zullen daarin meegenomen worden. De gemeente heeft het opstarten van het tot stand komen van het ontwerp, in overleg met bewoners, nu gepland staan voor het einde van 2018.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 3.2

De hoogte van de geplande bouw gaarne zo laag mogelijk.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is.

Tevens is de initiatiefnemer gevraagd om een ontwerp voor te stellen waarin de bovenste laag wordt vormgegeven als een 'doorgezakte' kapverdieping, waardoor een verschijningsvorm ontstaat van twee lagen met een kap, aansluitend bij de bebouwing in de woonwijk ten zuiden van het perceel.

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

Opmerking 3.3

Wij wonen hier sinds 1989 en ervaren een parkeerprobleem, die zal dan toenemen. Zeker in de Marnixstraat zelf zal de verkeersdruk het woonplezier vanwege het verkeer alleen maar afnemen.

Commentaar

Iedere ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in Harderwijk dient te voldoen aan parkeernormen op eigen grond. Daar zal ook deze ontwikkeling aan voldoen. Dit is uiteengezet in paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting. In het algemeen geldt dat een gemeente een initiatiefnemer niet kan/mag vragen om een bestaande parkeerdruk te verbeteren of op te lossen.

De toename van het aantal verkeersbewegingen is dermate laag dat het omliggende wegennet dit aan kan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 4.

Opmerking 4.1

Het is wenselijk om het park vorm te geven, voordat het woningbouwproject van start gaat. Het moet vooraf gaan aan het project en niet het gevolg zijn van het project.

Commentaar

Dit deel van het park zal de komende jaren nog aangepakt worden. Het ontwerp dat daarvoor gemaakt dient te worden door de gemeentelijk landschapsarchitect, zal in overleg met omwonenden tot stand komen. Ook de eisen voor wat betreft de waterhuishouding (wadi's) zullen daarin meegenomen worden. De gemeente heeft het opstarten van het tot stand komen van het ontwerp, in overleg met bewoners, nu gepland staan voor het einde van 2018.

Het opnieuw vormgeven van het park is niet een gevolg van deze ontwikkeling, maar staat daar los van. Het feit dat het gebouw gelegen is aan het park zal volgens de gemeente wel een positieve impuls aan het gebruik van het park hebben, omdat de sociale controle er door toeneemt. Er wordt als het gebouw opgeleverd is 'aan het park' gewoond.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.2

Reclamant is het niet eens met hoogbouw op deze locatie in dit gedeelte van de wijk met alle bijbehorende gevolgen van dien (aantal woningen, verkeer, gevolgen park, bomen, etc.). Lager bouwen kan ook financieel aantrekkelijk en haalbaar zijn.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is. Initiatieven in de gemeente Harderwijk dienen te voldoen aan de beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op verkeer, park en bomen. Daar zal bij de aanvraag op getoetst worden.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 5.

Opmerking 5.1

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de sloop van de kerk of tegen woningbouw op deze locatie, maar wel tegen de bouw van een complex met 16 appartementen. Het gebouw is te hoog voor deze wijk.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is.

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

Opmerking 5.2

Reclamant is van mening dat het gebouw niet prettig om te bewonen lijkt voor de toekomstige huurders, bijvoorbeeld vanwege de donkere inval aan de parkzijde en geluidhinder van de Open Hof.

Commentaar

Het woon- en leefmilieu van woningbouw wordt landelijk gewaarborgd in het Bouwbesluit. Dit initiatief wordt daar ook aan getoetst. Daarmee wordt voldaan aan eisen die betrekking hebben op lichtinval en geluidsisolatie.

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

Opmerking 5.3

Reclamant maakt bezwaar i.v.m. schending van privacy vanwege de volgende punten:

- overlast van naar binnen schijnende koplampen;
- het uit- en inrijdend verkeer van het gebouw;
- aantasting van het vrije aanzicht en uitzicht op het groen/park.

Hiermee gaat de kwaliteit van de leefomgeving achteruit en het woongenot wordt onaanvaardbaar aangetast. Reclamant vreest waardevermindering van het huis. Ook maakt reclamant zich ernstig zorgen om de heiwerkzaamheden en bouwverkeer, omdat het huis scheurgevoelig is.

Commentaar

Het betreft een ontwikkeling van 16 appartementen. Er wordt uitgegaan van 44 verkeersbewegingen per werkdag (zie par. 5.7.1 van de plantoelichting). Het grootste aantal daarvan zal overdag plaatsvinden. Het inschijnen van koplampen zal daarom een verwaarloosbaar aantal betreffen. Beschadiging door heiwerkzaamheden wordt vooraf en achteraf in kaart gebracht door middel van foto's en rapporten. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor afwikkeling van schades.

Bij het beoordelen of sprake is van waardevermindering (planschade) worden het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan met elkaar vergeleken. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan neemt het bebouwd oppervlak met dit nieuwe bestemmingsplan juist af. Zie ook de reactie bij opmerking 1.1.

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

Opmerking 5.4

Door het toenemend verkeer is er meer onveiligheid voor de schoolkinderen. Kinderen steken over op een hoek waar aanrazend verkeer langs komt.

Commentaar

De verkeersdeskundige van de gemeente zal de uiteindelijke oplossing toetsen op veiligheid. Doordat er sprake is van een ontsluiting van een parkeerplaats in een bocht kan er geen sprake zijn van aanrazend verkeer. Het is noodzakelijk dat er geen obstakels zijn om overzicht te hebben op scholieren die hier voorbij fietsen.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.5

Er is in de huidige situatie al een tekort aan parkeerplaatsen in de Valeriuslaan en Marnixstraat. Dit zal toenemen door het verdwijnen van parkeerplaatsen t.g.v. de uitrit en door het onvoldoende voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners. Reclamant geeft als tip om de wildgroei aan de woonzijde van de Valeriuslaan te halveren en de vrijkomende ruimte te gebruiken voor parkeren. Dat creëert ook meer uitzicht op en vanuit de bocht wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Commentaar

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan parkeernormen op eigen terrein. In paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting is beschreven dat het plan voldoende parkeerplaatsen bevat op eigen grond en dat er voldaan wordt aan het parkeerbeleid. In het algemeen geldt dat een gemeente een initiatiefnemer niet kan/mag vragen om een bestaande parkeerdruk te verbeteren of op te lossen.

Het advies van de reclamant om aan de Valeriuslaan parkeerplaatsen toe te voegen zal in de overwegingen mee genomen worden bij de vormgeving van het openbaar gebied in en rondom het park.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.6

Reclamant wijst op het groot aantal vleermuizen (beschermde status) die bewoners met een Bat-meter gemeten hebben. Reclamant is van mening dat er te weinig onderzoek naar gedaan is en verzoekt een gedegen onderzoek in te stellen.

Commentaar

Het meten van vleermuizen met een Bat-meter betekent niet dat deze binding hebben met het plangebied. Uit het uitgevoerde Flora- en fauna onderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is als verblijfplaats door het ontbreken van geschikte openingen en ruimtes. Er zijn geen open stootvoegen en de daklijsten zijn in goede staat en zitten strak op de bakstenen muur. De houten latten waar de trespas platen op bevestigd zijn sluiten goed op elkaar aan en zijn niet aangetast door houtrot.

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

Zienswijze 6.

Opmerking 6.1

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de sloop van de kerk of tegen woningbouw op deze locatie, maar wel tegen de bouw van een complex met 16 appartementen. Het gebouw is te hoog voor deze wijk. De tekeningen wijzen uit dat de balkons van het complex aan beide zijden van het park tegen de erfgrans schuren. Vlg. reclamant is dit in strijd met het Burgerlijk Wetboek (balkons moeten zich min. 2 m vanaf erfgrans bevinden). Door de grootte van het complex moeten diverse struiken en bomen worden gekapt wat onaanvaardbaar is voor reclamant. De kwaliteit van de leefomgeving en het woongenot wordt aanzienlijk aangetast, doordat ons park verdwijnt en steen beeldbepalend wordt.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is.

Juist de aanwezigheid van veel struikgewas en bomen heeft op de locatie gezorgd voor een hoop overlast, er is te weinig sprake van sociale controle.

Het klopt dat een balkon conform het BW in principe op minimaal 2 meter afstand tot de erfgrans gerealiseerd moet worden in het kader van privacy (uitzonderingen zijn mogelijk). Het nieuwe gebouw voldoet hieraan, want de afstand bedraagt minstens 2,10 meter tot de aangrenzende percelen (anders dan openbaar terrein). De initiatiefnemer is met De Hervormde Gemeente te Harderwijk in overleg getreden. Op verzoek van De Hervormde Gemeente is de initiatiefnemer gezamenlijk overeengekomen dat er toch ondoorzichtige schermen toegepast zullen worden aan de westgevel, ook al is toepassing van dergelijke schermen conform huidige wet- en regelgeving niet noodzakelijk.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.2

Reclamant is het niet eens met de stelling in par. 3.7 welstandsbeleid dat het plan niet zou conflicteren met bestaande bebouwing. De privacy van de bewoners van Marnixstraat 1B verdwijnt, doordat meerdere woningen uitkijken op de achtertuin en de keuken. Dit is onaanvaardbaar. Bewoners van Valeriuslaan 12 zullen aanhoudend last hebben van koplampen van auto's recht in hun ramen.

Commentaar

Zie de eerdere antwoorden bij 5.3 en 6.1.

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

Opmerking 6.3

Volgens het plan zou het geheel de uitstraling van een kleinschalig woongebouw krijgen. Beargumenteed wordt dat dit wordt versterkt door de geleiding van bouwdelen met tussenliggende hal en de daardoor ontstane kleinschalige kopgevels. Vlg. reclamant past deze grootte niet in deze omgeving en op dit perceel en behoudt het de uitstraling van een groot gebouw, zowel door de lengte, breedte als hoogte.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is..

Tevens is de initiatiefnemer gevraagd om een ontwerp voor te stellen waarin de bovenste laag wordt vormgegeven als een 'doorgezakte' kapverdieping, waardoor een verschijningsvorm ontstaat van twee lagen met een kap, aansluitend bij de bebouwing in de woonwijk ten zuiden van het perceel.

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

Opmerking 6.4

Volgens de bouwtekeningen bedragen de maten van de balkons 2x3 m, terwijl volgens art. 6 algemene afwijkingsregels, de maximale diepte 1.50 m mag bedragen met een uitbreidingsmarge van 10%. Reclamant maakt bezwaar tegen de overschrijding van de toegestane maten van de balkons en vraagt aan de gemeente niet akkoord te gaan met de overschrijding, maar te eisen dat de maten binnen de wettelijke kaders blijven.

Commentaar

Artikel 6 is een algemene regel voor enkele onderwerpen waarbij ons college mag afwijken van het bestemmingsplan. Het schrijft dus niet voor dat een balkon maximaal 1,5 m diep mag zijn. Het schrijft voor dat als een bestaand balkon bijvoorbeeld 1 m diep is, ons college bevoegd is om de diepte te vergroten naar 1,5 m. Het is dus mogelijk om in de omgevingsvergunning aanvraag balkons in te tekenen van 2x3 m. In het geval van de balkons is artikel 6 dan echter een loze regel.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.5

Door de bouw van het voorgestelde complex verdwijnt de beleving en identiteit van de groene parkzone. Reclamant is het niet eens met de stelling dat het complex deel zou uitmaken van de parksetting. Vlg. reclamant verdwijnt het park. De groene uitstraling wordt vervangen door die van steen. Reclamant heeft hier grote bezwaren tegen en vraagt dan ook het plan te wijzigen in een plan met bebouwing, waarbij het karakter van het park en dit deel van de wijk behouden blijft. Het park heeft een belangrijke maatschappelijke en sociale functie voor de buurt.

Commentaar

Stedenbouwkundig is het initiatief beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en door de leden van het stedenbouwkundige beraad, waarin de welstandsvoorzitter zitting heeft. Deze voorzitter (ingehuurd van het Gelders genootschap) dient het college onafhankelijk te adviseren over stedenbouwkundige en welstandszaken. Deze werkwijze wordt toegepast om zorg te dragen voor objectieve en onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeling van plannen. Deze genoemde personen hebben beoordeeld dat, door de aanwezigheid van het park ten noorden van de ontwikkeling er voldoende 'stedenbouwkundige ruimte' rondom de locatie aanwezig is waardoor een gebouw van drie lagen acceptabel is.

Tevens is de initiatiefnemer gevraagd om een ontwerp voor te stellen waarin de bovenste laag wordt vormgegeven als een 'doorgezakte' kapverdieping, waardoor een verschijningsvorm ontstaat van twee lagen met een kap, aansluitend bij de bebouwing in de woonwijk ten zuiden van het perceel.

Het complex wordt ontwikkeld op een perceel dat nu ook geen onderdeel is van het park, het park blijft dus behouden en qua vierkante meters ook intact. Daarmee blijft de maatschappelijke en sociale functie ook behouden. De overlast die nu ervaren wordt door sommige gebruikers van het park zal volgens de gemeente afnemen doordat er meer sprake zal zijn van sociale controle vanuit het nieuwe complex dat aan het park gelegen is.

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

Opmerking 6.6

Het flora en fauna onderzoek is onzorgvuldig en ontoereikend. Vlg. reclamant is er wel sprake van essentieel fourageergebied voor vleermuizen. Er ontbreekt ook een gedegen onderzoek naar nesten in bomen. Ook is reclamant het niet eens met de stelling dat er zeer veel groen en alternatieven in de omgeving zijn. Het gebied voor de Open Hof wordt 's avonds dusdanig verlicht dat dit de vleermuizen zal desoriënteren en er wordt een grote kaalslag op het aanwezige groen gepleegd. Tot slot ontbreken maatregelen m.b.t. bebouwing, terwijl vlg. reclamant de grootte/hoogte van het gebouw en de verlichting conflicteert met het fourageergebied van de vleermuizen.

Commentaar

Het plangebied is ongeschikt als vliegroute (er is geen sprake van een essentieel foerageergebied). Er zijn geen lijnvormige elementen aanwezig.

Het gebouw is ongeschikt voor huismus en gierzwaluw door het ontbreken van dakpannen en andere mogelijk geschikte nestplekken en invliegopeningen. Er zijn ook geen sporen van nesten of nestelende vogels waargenomen. De enkele grote essen in het plangebied zijn ongeschikt als nestgelegenheid voor jaarrond beschermde soorten als ransuil en sperwer omdat deze bomen een te open structuur hebben (weinig beschutting, tevens zijn geen mogelijk geschikte nesten waargenomen).

In de omgeving (waaronder het park) staan zeer veel bomen. Het mogelijk kappen van enkele bomen in de groenzone leidt niet tot onderbrekingen van doorlopende groenzones, omdat daarachter in de groenzone ook grote bomen staan. In de stad zijn bovendien zeer veel oriëntatiepunten aanwezig. Er is pas sprake van een essentieel foerageergebied, indien het aanwezige groen onmisbaar is voor een lokale populatie vleermuizen. Dit is niet het geval.

Vleermuizen worden niet verjaagd door een gebouw aan zich. Een sterke toename van verlichting zou wel lichte verstoring kunnen veroorzaken. Verstoring is echter pas verbonden als het gehele naastgelegen park ongeschikt zou worden als foerageerplek. Met de voorgenomen ontwikkeling is dit niet het geval.

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

Opmerking 6.7

De gemeente gaat ervan uit dat er, gezien de doelgroep, minder parkeerplaatsen nodig zullen zijn, maar reclamant is het daar niet mee eens en verzoekt de reguliere parkeernorm van 1,8 auto per woning te hanteren vanwege de volgende overwegingen:

- Hoewel er gesproken wordt over senioren is dit nergens vastgelegd.
- Senioren staan nog in het volle leven en het is te verwachten dat een aanzienlijk deel daarvan nog werkzaam is. Er is geen enkele reden waarom er minder dan 2 auto's per woning zou zijn. Eerder meer door visite en eventuele zorgverleners.

Commentaar

Doel is om de woningen in 1^e instantie aan senioren toe te kennen. Dit is privaatrechtelijk vastgelegd.

De gemeente heeft geconstateerd dat de tekst in paragraaf 5.7.2 aangepast diende te worden aan nieuw parkeerbeleid. Als onderdeel van de Parkeernormennota heeft de gemeenteraad van Harderwijk op 29 september 2016 de appendix "parkeernormen van kleine wooneenheden" vastgesteld. Aanleiding voor deze beleidsaanvulling waren de steeds vaker voorkomende initiatieven/plannen voor kleinere wooneenheden. De parkeernorm van 1,8 per woning voor dergelijke plannen is door de gemeente Harderwijk als vrij fors beschouwd. Om die reden is op basis van recente ervarings- en parkeerkencijfers van de CROW de parkeernorm voor kleine wooneenheden verlaagd. Het onderhavig plan voldoet aan de parkeernorm op eigen terrein. Dit is uiteengezet in de gewijzigde paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft daarentegen wel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.8

Wanneer het complex gebouwd wordt, zal de parkeerdruk in omliggende straten en in met name de Marnixstraat toenemen.

Commentaar

Zolang een ontwikkeling op eigen grond voldoet aan de parkeernormen is er geen reden om niet te vergunnen. In het algemeen geldt dat een gemeente een initiatiefnemer niet kan/mag vragen om een bestaande parkeerdruk te verbeteren of op te lossen.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.9

Door de uitrit wordt een verkeersonveilige situatie gecreëerd. De uitrit van de parkeerplaats zal zich in een bocht bevinden en kruist een doorgaande schoolroute, waarbij regelmatig op de stoep wordt gereden. Daarom verzoekt reclamant de bouw van welk complex dan ook, samen te laten gaan met de ontwikkeling van een verkeersveiligheidsplan en dit niet na, maar tegelijk met de ontwikkeling van het project.

Commentaar

De verkeersdeskundige van de gemeente zal de uiteindelijke oplossing toetsen op veiligheid. Doordat er sprake is van een ontsluiting van een parkeerplaats in een bocht kan er geen sprake zijn van aanrazend verkeer, het is noodzakelijk dat er geen obstakels zijn om overzicht te hebben op scholieren die hier voorbij fietsen.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.10

Hoewel zowel van de zijde van de gemeente als de projectontwikkelaar aangegeven wordt dat de appartementen bedoeld zijn voor senioren, met een ondersteuningsbehoefte, leert de praktijk dat dit geen enkele garantie geeft. Reclamant verzoekt daarom in het bestemmingsplan op te nemen dat UWOON voor minimaal 2 generaties schriftelijk vastlegt dat de woningen toegewezen wordt aan deze doelgroep.

Commentaar

Dergelijke afspraken kunnen niet in een bestemmingsplan vastgelegd worden. Doel is om de woningen in 1^e instantie aan senioren toe te kennen. Dit is privaatrechtelijk vastgelegd.

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

Opmerking 6.11

Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan percentages te hanteren zoals aangegeven in de Woonvisie 2017-2027 (40% sociale en 60% vrijesector huur). In deze wijk is het aantal sociale huurwoningen al aanzienlijk en om meer evenwicht in de wijk te krijgen verzoekt reclamant een percentage woningen toe te wijzen aan de vrije huursector of nog liever koopwoningen.

Commentaar

De gemeente is niet voornemens om in dit bestemmingsplan een percentage woningen vast te leggen die bedoeld zijn voor de vrije huursector of koopsector. De genoemde percentages uit de Woonvisie zijn bedoeld om een minimaal aandeel sociale huurwoningen te realiseren.

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

Opmerking 6.12

Reclamant verzoekt in het plan op te nemen dat de ondergrondse afvalcontainers geleegd worden volgens artikel 5.2 onder d (van de planregels) op eigen terrein en niet op de openbare weg, zodat het verkeer niet wordt belemmerd en er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Commentaar

Dergelijke afspraken kunnen niet in een bestemmingsplan vastgelegd worden. Bovendien is artikel 5.2 onder d niet bedoeld voor voertuigen die afvalcontainers legen. Het betreft een artikel voor het laden en lossen van goederen, zoals bij winkels en horeca.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 6.13

Tenslotte verzoekt reclamant het ontwerpbestemmingsplan onderdeel te laten uit maken van totale visie m.b.t. de inrichting van de omgeving en het verkeer, zodat de groene uitstraling, de doorstroming van het verkeer en voldoende parkeergelegenheid behouden blijven.

Commentaar

De gemeente deelt deze mening niet. Voor voorliggend bestemmingsplan is er een integrale afweging geweest (stedenbouw, welstand, verkeer, parkeren, milieu, etc.). Het park wordt de komende jaren nog aangepakt in overleg met omwonenden, zoals hierboven al uiteengezet is.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

5. Samenvatting

In totaal zijn zes zienswijzen ingediend en behandeld. Er wordt voorgesteld de zienswijzen niet te delen. Zienswijze 6, opmerking 6.7 geeft daarentegen wel aanleiding tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijziging in de plantoelichting.

In paragraaf 5.2.7 van de toelichting was de appendix “parkeernormen van kleine wooneenheden” per ongeluk niet verwerkt. Deze appendix vormt een onderdeel van de Parkeernormennota en is door de gemeenteraad van Harderwijk op 29 september 2016 vastgesteld. In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Op basis van de appendix kan worden uitgegaan van een lagere parkeernorm. Voor de overzichtelijkheid is hieronder eerst de tekst uit het ontwerpbestemmingsplan weergegeven en daaronder het nieuwe tekstvoorstel.

Paragraaf 5.7.2 Parkeren (in ontwerpbestemmingsplan)

Het plangebied ligt op basis van de Parkeernota in het ‘woongebied’. Voor een appartement (huur en koop) geldt op basis van het woongebied een parkeernorm van 1,8 per woning. Voor het onderhavige plan (16 woningen) leidt dit afgerond tot 29 benodigde parkeerplaatsen. In het plan zijn op eigen terrein 21 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 2 geschikt voor mindervaliden. Doordat in het plan de woningen geschikt worden gemaakt voor senioren is het aannemelijk dat het autogebruik lager ligt. Verder is de Valeriuslaan/ Marnixstraat geschikt voor langsparkeren. Doordat zich aan de noordwestzijde ter plaatse van de Valeriuslaan geen woningen bevinden is er sprake van een relatief lage parkeerdruk. De overige parkeerruimte kan om die reden goed opgelost worden in de omgeving van het plangebied. Voor het stallen van fietsen is in het plan voor elke woning een aparte berging op de begane grond opgenomen.

Paragraaf 5.7.2 Parkeren (nieuw tekstvoorstel in vast te stellen bestemmingsplan)

Het plangebied ligt op basis van de Parkeernota en de appendix “parkeernormen van kleine wooneenheden” in het centrumgebied. Voor onderhavig plan, bestaande uit 8 woningen met een maximale oppervlakte van 50 m² en 8 woningen met maximale oppervlakte van 70 m², geldt respectievelijk een parkeernorm van 1,0 en 1,2 per appartement. Het plan dient derhalve te voorzien in 18 parkeerplaatsen. In het plan wordt met 21 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan 2 geschikt voor mindervaliden voldaan aan de parkeernorm. Voor het stallen van fietsen is in het plan voor elke woning een aparte berging op de begane grond opgenomen.

Harderwijk, 1 november 2018