



Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Drielanden – Tuindersbrink”

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Tuindersbrink maakt het mogelijk om op de locatie in de Groene Zoom 15 woningen te realiseren. De initiatiefnemer betreft hier een groep particulieren die optreedt als collectieve opdrachtgever, er is dus sprake van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De planlocatie ligt tussen de Groene Zoomweg en Fokko Kortlanglaan/Horloseweg. De Tuindersbrink is bestaande (onverharde) ontsluitingsweg in het gebied. Het plangebied wordt globaal begrensd door de percelen Fokko Kortlanglaan 69 en 75 aan de zuidzijde en het Groene Zoompad aan de noordzijde.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Drielanden-Tuindersbrink” heeft met ingang van 22 februari 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 21 februari 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 twee reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Drielanden-Tuindersbrink”. 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

In de toelichting wordt gesproken over een breedte van de toegangsweg van 3,5 meter. Dit is wat reclamanten betreft ontoereikend en verzoeken deze weg te verbreden zodat de vrachtauto's en bussen ons bedrijf onbelemmerd kunnen blijven bereiken en autoverkeer elkaar veilig kan passeren. Ook de bereikbaarheid van het bedrijf tijdens de bouwperiode is voor de bedrijfsvoering van essentieel belang.

Commentaar

Om het gewenste kleinschalige en landelijke beeld te creëren is de wens de rijbaan zo smal mogelijk te houden. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met voldoende wegbreedte om het gebied toegankelijk te houden voor vrachtauto's, bussen en hulpdiensten. De keerlus in het gebied is hierop gedimensioneerd. De wegen in het gebied zullen om deze reden een minimale breedte van 4 meter krijgen. Centraal in het gebied is voldoende verharding aanwezig als passermogelijkheid. Aan het begin en aan het einde van de Tuindersbrink zal aansluitend aan de klinkerverharding een smalle strook met grasbetontegels worden aangebracht, zodat ook daar passeermogelijkheden aanwezig zijn.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. De breedte van de wegen wordt niet in de regels of in verbeelding van het bestemmingsplan geregeld.

Opmerking 1.2

Door de wijzigingen van de bouwkavels komen de huidige water- en elektriciteitsleidingen onder de voorgestelde bouwkavels te liggen en zullen moeten worden verlegd. Reclamanten kunnen door tuinbouwactiviteiten geen dag zonder en willen de zekerheid dat dit gewaarborgd is tijdens de gehele bouwperiode.

Commentaar

Eventuele werkzaamheden aan de huidige water- en elektriciteitsleidingen zijn de verantwoordelijkheid van de Nutsbedrijven. De gemeente Harderwijk heeft geen invloed op de uitvoering van deze werkzaamheden. Wij kunnen ons voorstellen dat voor de aansluiting van de overige woningen op het elektriciteits- en waterleiding netwerk er een korte periode is dat het bedrijf van reclamanten afgesloten gaat worden. Dit zal naar verwachting hoogstens een dag duren. Wij zullen de Nutsbedrijven erop wijzen de werkzaamheden uit te voeren in goed overleg met reclamanten.

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

Opmerking 1.3

Vlak voor het bedrijf van reclamanten is een versmalling van de bouwvlakken getekend, waardoor zij niet goed zichtbaar meer zijn. Reclamanten verzoeken om de bouwvlakken / nabij deze versmalling verder van de weg te leggen zodat het bedrijf goed zichtbaar blijft.

Commentaar

Wij begrijpen de zorgen van reclamanten. Het stedenbouwkundige plan zal worden aangepast, zodat de geprojecteerde woningen en bijgebouwen aan weerszijden van de toegangsweg richting het bedrijf van reclamanten enkele meters naar achteren worden geschoven, zodat er een onbebouwde ruimte van 16 meter over blijft. Ook zal kavel 13 'schuin' worden afgesneden, zodat er meer openbare ruimte ontstaat nabij de entree van het bedrijf van reclamanten (zie inrichtingsschets bijlage).

De zienswijze wordt op dit punt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Op de verbeelding zal het bouwvlak en de specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw van kavels 12 en 13 worden aangepast.

Opmerking 1.4

Reclamanten maken zich zorgen hoe omgegaan wordt met eventuele klachten van de toekomstige bewoners over de bedrijfsvoering.

Commentaar

De toekomstige bewoners weten dat het bedrijf van reclamanten zich op de locatie bevindt. De Vereniging CPO stelt dat zij het bedrijf juist een aanwinst voor de locatie vinden. De Vereniging CPO heeft aangegeven in de koopovereenkomsten met de toekomstige individuele kopers over dit onderwerp een passage op te nemen.

Eventuele klachten van de toekomstige bewoners zullen worden behandeld door de Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV). De ODNV heeft hiertoe een memo opgesteld, met daarin de relevante regelgeving toegelicht. De conclusie van de ODNV is dat er geen hinder te verwachten is. Het advies is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd.

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

Opmerking 1.5

De afgelopen jaren hebben reclamanten incidenteel kleinschalige eendaagse evenementen georganiseerd. Dergelijke evenementen zijn voor hun bedrijf van groot belang. Reclamanten willen graag de zekerheid dat de toekomstige woningbouwontwikkeling het organiseren van deze evenementen niet onmogelijk maakt.

Commentaar

De voorgenomen woningbouw zal geen belemmering zijn voor deze activiteiten. Deze activiteiten zullen veelal overdag (voor de scholieren) en eventueel op zaterdag worden gehouden. De meeste bezoekers zullen dan met de fiets komen. Bezoek wat met de auto komt naar deze activiteiten zal ook geen hinder ondervinden van de toekomstige woningbouw. Er is voldoende parkeerruimte beschikbaar en eventueel kan als overloop-parkeren de groenstrook nabij de Fokko Kortlanglaan worden ingeschakeld. Ook qua bereikbaarheid is het geen belemmering. Een zevental woningen zal voor minimaal extra verkeersbewegingen zorgen (circa 40 bewegingen per etmaal).

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

Zienswijze 2.

Opmerking 2.1

Het argument dat het nu voorliggende stedenbouwkundig plan een verbetering is van het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld nadat het bestemmingsplan Drielanden - Groene Zoom is goedgekeurd, kan vanwege de kleine kavels en de 2¹ kap woningen door reclamant niet worden onderschreven. De wijziging van de vier vrijstaande woningen in vier 2¹ kap woningen, die ook als meergeneratiewoning kunnen worden gebouwd onder de paraplu van de ladder van duurzame verstedelijking, komt hier niet tot zijn recht. Reclamant heeft geen bewaar tegen de grootte van het nu voorliggende plan maar rekent wel op precedentwerking.

Commentaar

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan ging uit van een dertiental vrijstaande woningen op kavels variërend tussen de 750 m² en 1400 m². Daarnaast was het te ontwikkelen gebied groter, er was geen open ruimte tussen de brinken onderling en tussen de brinken en het Groene Zoompad aanwezig. Er is bewust gekozen om voor dit plangebied mee te werken met het door de Vereniging CPO voorgestelde stedenbouwkundige plan. Het verkleinen van het te bebouwen plangebied, zodat er meer openbare ruimte ontstaat die gebruikt en beheerd kan worden door de Vereniging CPO vinden wij een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering. Er worden inderdaad wel een viertal 2¹ kapwoningen ontwikkeld, maar deze passen qua beeldkwaliteit prima in het beoogde agrarische karakter van het gebied. Wij zijn van mening dat het nu voorliggende stedenbouwkundige plan prima past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Groene Zoom. Wij zullen elke toekomstige ontwikkeling in de Groene Zoom afzonderlijk beoordelen en langs hetzelfde toetsingskader leggen.

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

Opmerking 2.2

Er zijn een aantal afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan Drielanden-Groene Zoom.

- De tekst "De brinken/erven worden ontsloten met een toegangslaan (lieftst bestaand)" wijkt af. De ontsluiting van de 2¹ kapwoning (kavels 1 en 2) - rechtstreeks op de Fokko Kortlanglaan - zoals blijkt uit de inrichtingstekening van bijlage 1, mag dan ook niet zo worden gerealiseerd.
- De milieuzonering wijkt af van de effectafstand die staat voorgeschreven. Ook hier wijkt de gemeente Harderwijk middels realistische aannames en een niet gegarandeerd leef- en woonklimaat probleemloos af van de norm om de woningen 5 en 13 te realiseren.

Commentaar

- De structuurvisie voor de Groene Zoom geeft aan dat de nieuwe te realiseren woningen in principe in een brinkachtige setting worden gesitueerd waarbij de bouwvlakken om de brink liggen (zie structuurvisie, schets pagina 39). In het plan voor de Tuindersbrink bevinden deze brinken zich enkele tientallen meters vanaf de Fokko Kortlanglaan. De locatie gelegen aan de Fokko Kortlanglaan kan hierdoor geen directe relatie krijgen met deze brink. Op de plaats waar nu de 2¹ kapwoning geprojecteerd staat heeft tot enkele jaren geleden een woning gestaan, die direct op de Fokko Kortlanglaan ontsloten was. Deze woning heeft de gemeente Harderwijk enkele jaren geleden afgebroken. Met de ontwikkeling van de nu voorgestelde 2¹ kapwoning willen wij de oude bebouwingsstructuur ter plekke weer herstellen. De 2¹ kapwoning zal de verschijningsvorm krijgen van een 'grote' boerderij die gesplitst is. Het wordt absoluut geen 'standaard' 2¹ kapwoning. Dit beeld wordt versterkt doordat de bijgebouwen zich los op het perceel bevinden. Door de woning op de nu voorgestelde positie te plaatsen ontstaat er daarnaast een geluidsluwe achterzijde wat meer wooncomfort betekent voor de toekomstige bewoners.

Om het aantal inritten te beperken is ervoor gekozen voor beide woningen 1 gezamenlijke inrit te maken. Doordat op het eigen terrein gekeerd kan worden ontstaan er geen gevaarlijke 'achteruitrij' bewegingen. Onderdeel van de structuurvisie Groene Zoom zijn een negental verkeersmaatregelen die de gemeente Harderwijk op haar kosten zal aanleggen. Als al deze maatregelen uitgevoerd zijn zal de toekomstige verkeerssituatie verbeterd zijn ten opzichte van de huidige. Gezien deze argumenten vinden wij de voorgestelde inrit verkeerstechnisch acceptabel.

- Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. In de voorgenomen ontwikkeling vallen inderdaad een tweetal woningen binnen de invloedssfeer van een tweetal in de nabijheid gelegen bedrijven. Bij deze VNG systematiek is echter sprake van richtlijnen en geen normen. Op het moment dat woningen binnen de invloedssfeer vallen dient nader bekeken te worden wat de daadwerkelijk te verwachten overlast is. De ODNV heeft deze te verwachten overlast in haar advies, d.d. 29-12-2017 onderzocht en geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk is.

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

Samenvatting

In totaal zijn twee zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld zienswijze twee niet te delen. Van zienswijze één wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijze leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

Verbeelding:

- Het bouwvlak en de specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw van kavels 12 en 13 worden aangepast.

Harderwijk, 1 mei 2018

Bijlagen:

1. Bijlage persoonsgegevens reclamanten (niet openbaar);
2. Inrichtingsschets Tuindersbrink, d.d. 19 april 2018;
3. ODNV - advies Tuindersbrink, d.d. 9 maart 2018.





Betreft : De Stadsoogst
Locatie : Tuindersbrink 5 in Harderwijk
Bevoegd gezag: gemeente Harderwijk
Ons kenmerk : Z-18-194726
Uw kenmerk : -
Datum advies : 09-03-2018
Behandelaar : Meijboom, W., tel: 0341 - 474 347

1 Aanleiding

Het bedrijf de stadsoogst is een kleinschalig landbouwbedrijf aan de Tuindersbrink 5 in Harderwijk. Op 29 december 2017 heeft de ODNV geadviseerd over het bestemmingsplan voor het realiseren van 15 woningen naast het bedrijf de stadsoogst. Naar aanleiding van dit advies heeft de gemeente Harderwijk besloten om de afstand tussen het De Stadsoogst en de dichtstbijzijnde woning niet groter te maken dan de afstand die in het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Dit in overeenstemming met het advies van de ODNV.

2 Adviesvraag

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan hebben de eigenaren van De Stadoogst hun zorgen geuit over eventuele hinder die hun bedrijf kan veroorzaken op de geplande woningen en eventuele klachten die hieruit voort kunnen komen. De gemeente Harderwijk heeft de ODNV gevraagd de eigenaren van De Stadsoogst te adviseren over hun rechten en plichten m.b.t. overlast die ze kunnen veroorzaken op omliggende woningen. Dit advies wordt in een gesprek met de eigenaren van De Stadsoogst verder toegelicht.

3 Advies

3.1 Meldingsplicht en Activiteitenbesluit

De Stadoogst is een type B inrichting en valt daarmee onder het Activiteitenbesluit. Onder andere de paragraaf 3.5.3 *'Telen van gewassen in de open lucht'* is van toepassing. Het starten van een type B inrichting moet vier weken voor de start worden gemeld via www.aimonline.nl. Van De Stadsoogst is bij ons geen melding bekend en daarom verzoeken we De Stadsoogst om zo snel mogelijk een melding in te dienen.

3.2 Mogelijke hinder en normen

Gezien de aard en omvang van De Stadsoogst is geen hinder te verwachten op de woningen in het plangebied. Daarnaast komt de dichtstbijzijnde woning niet dicht bij het bedrijf dan de woning die binnen het huidige bestemmingsplan al mogelijk is. Wel is het mogelijk dat de bewoners van de dichtstbijzijnde woning De Stadoogst ervaren. Dit is bijvoorbeeld mogelijk voor de aspecten geur en geluid. Ondanks dat hinder niet wordt verwacht wordt hieronder kort ingegaan op deze aspecten en de normen die voor deze aspecten gelden.

Geur

Voor het aspect geur zijn geen doelvoorschriften (geurnormen) voor landbouwbedrijven opgenomen in het Activiteitenbesluit. Daarom is de vangnetbepaling van artikel 2.1 lid 2 onderdeel g van het Activiteitenbesluit van toepassing: *'het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder'*.

Daarnaast zijn in paragraaf 3.5.3 het Activiteitenbesluit ook verschillende middelvoorschriften opgenomen om de geurhinder te beperken. Zoals voor het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen en lozingsvoorschriften.

Bij klachten zal dan ook worden gecontroleerd of deze voorschriften worden nageleefd.

Geluid

Voor het aspect geluid zijn specifieke geluidsnormen opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze zijn van toepassing op aanwezige installaties en toestellen en de door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Voor stemgeluid zijn geen normen opgenomen. Wel is dan de vangnetbepaling van artikel 2.1 lid 2 onder f van toepassing *'het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluidhinder'*

Bij klachten zal dan ook worden gecontroleerd of deze voorschriften worden nageleefd.

Omdat nu geen grote machines gebruikt worden op het landbouwbedrijf is de verwachting dat goed voldaan kan worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Mocht De Stadsoogst in de toekomst uitgebreid worden zal opnieuw bepaald moeten worden of aan deze normen voldaan kan worden.

3.3 Voorkomen van hinder en klachten

Ondanks dat geen hinder te verwachten is wordt geadviseerd om contact op te nemen met nieuwe bewoners van de omliggende woningen. Als richting de bewoners aangegeven wordt dat als er klachten, problemen of hinder wordt ervaren contact opgenomen kan worden met De Stadoogst kan dit een 'escalatie' richting het bevoegd gezag voorkomen. Ook kunnen de werkzaamheden bij De Stadsoogst zo worden ingericht dat hinder wordt voorkomen.