



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Stadsdennen – Beetsstraat 17”

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Stadsdennen – Beetsstraat 17” maakt het planologisch mogelijk om op het perceel Beetsstraat 17 twee rolstoeltoegankelijke 2-onder-1 kapwoningen te realiseren (4 woningen).

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Stadsdennen – Beetsstraat 17” heeft met ingang van 29 november 2019 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 28 november 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 genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn vier reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Stadsdennen – Beetsstraat 17”. 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

Reclamant is niet tegen het plan maar door het maken van enkele wijzigingen en bepaalde waarborgen houdt het plan voldoende rekening met zijn belangen. De blinde muur en garage van het huis van reclamant grenzen beide aan het perceel Beetsstraat 17. De muur is de enige afscheiding tussen percelen, waarachter gelijk de garage, patio, woon- en slaapkamer zich bevinden. Als er iets met de muur gebeurt heeft dit direct gevolgen voor reclamant zijn veiligheid en woongenot.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk op het achtererf te bouwen, zij het met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, een bebouwingspercentage van maximaal 50% en niet groter dan 50 m². Reclamant vreest dat op het achtererf wordt gebouwd op een wijze die nadelig is voor zijn woning. Indien tegen of dichtbij de muur van cliënt wordt gebouwd, kan dit de muur beschadigen. De mogelijkheid om onderhoud aan de muur en dakopbouw te verrichten zou ernstig kunnen worden beperkt. De muur van het huis als de garage zijn in eigendom van reclamant en niet mandelig. Uit civiel recht geldt dat reclamant ten aanzien van zijn muur niet in zijn gebruiksmogelijkheden mag worden beperkt en geen hinder mag ondervinden door bebouwingen naastgelegen perceel. Als hierover niets geregeld wordt in het bestemmingsplan moet reclamant bij een schending een kostbaar civiel proces doorlopen, terwijl de mogelijkheid er is dit probleem bij voorbaat uit te sluiten in het bestemmingsplan. Namelijk door een strook ter grootte van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van het perceel niet aan te merken als erf waardoor wordt voorkomen dat daar gebouwd mag worden, zelfs niet vergunningvrij (ABRVs 21-02-2018, ECLI:NL:RVS:2018:571).

Commentaar

De initiatiefnemer heeft verschillende gesprekken gevoerd met reclamant over de nieuwe inrichting van de Beetsstraat 17. De zorgen die reclamant in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht zijn in die gesprekken aan de orde gekomen. Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant heeft initiatiefnemer reclamant de mogelijkheid gegeven de door reclamant genoemde strook van 1 meter breed en circa 55 m² veilig te stellen door deze van initiatiefnemer te kopen. Wij hebben van de initiatiefnemer vernomen dat reclamant heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van dit aanbod.

Op grond van de planregels en de verbeelding geldt dat gebouwen enkel zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt op een afstand van circa 3 meter vanaf de achtermuur van reclamant. Gebouwen zijn tussen het bouwvlak en achtermuur van het huis van reclamant niet toegestaan en kunnen derhalve niet tegen of dichtbij de muur van reclamant worden gebouwd. Hetzelfde geldt voor bijbehorende bouwwerken die een gebouw zijn en een bouwwerk, geen gebouw zijn. Deze mogen niet op het achtererf buiten het bouwvlak worden gebouwd in de zone van circa 3 meter tussen het bouwvlak en de achtermuur reclamant.

Wat overblijft zijn de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (die geen bijbehorend bouwwerk zijn). Deze bouwwerken kunnen worden gebouwd in de zone van circa 3 meter tussen het bouwvlak en de plangrens, en dus ook in de door reclamant genoemde strook ter grootte van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van het perceel. Hetzelfde geldt voor de door reclamant aangehaalde vergunningsvrije bouwwerken.

Wij zijn van mening dat de vrees die reclamant aankaart, hierdoor kan worden weggenomen. In de strook van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van zijn perceel zijn er weinig tot geen mogelijkheden om overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten. Het geheel uitsluiten van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken in de planregels in een strook ter grootte van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van het perceel, achten wij niet gepast. Wij menen dat de mogelijkheden van de nieuwe bewoners van de Beetsstraat 17 hierdoor onevenredig worden geraakt.

Eventuele hinder die reclamant ondervindt doordat nieuwe bewoners bijvoorbeeld zonder toestemming tegen of aan de muur van reclamant bouwen, kunnen wij via het bestemmingsplan niet wegnemen. Hiervoor geldt het privaatrechtelijke spoor waarbij op grond van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geldt dat de eigenaar van een erf niet op een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Tenslotte merken we op dat reclamant niet beschikt over het eigendom of een erfdienstbaarheid (zoals het recht van overpad om van andermans grond gebruik te mogen maken) op de genoemde strook van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van het perceel. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Een en ander maakt dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

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

Opmerking 1.2

Het bestemmingsplan schept de mogelijkheid om een bouwwerk op te richten met een maximale hoogte van 7 m. Dit terwijl het plan die de projectontwikkelaar aan reclamant heeft toegezonden een hoogte noemt van 6.20 m. De hoogte van de woning van reclamant bedraagt 5.92 m. De extra hoogte van de nieuwe woningen kan er voor zorgen dat er licht wordt weggenomen. De woning van cliënt heeft nu al problemen met de lichtinval en er zijn in het verleden kosten gemaakt om deze problemen gedeeltelijk weg te nemen. Verder is het mogelijk dat de extra hoogte zal zorgen voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van reclamant. Dit kan tot gevolg hebben dat er zonlicht wordt weggenomen van de 10 zonnepanelen die op het dak van cliënt zijn geplaatst. Dat daar onvoldoende rekening mee is gehouden blijkt uit het ontbreken van een zonnestudie. Reclamant kan het nadeel accepteren dat er zicht zal zijn op zijn perceel en dakterras indien de maximale hoogte 6.20 meter is. Het is niet de bedoeling dat de zicht en hinder op zijn perceel zal toenemen dankzij hogere woningen.

Hierdoor zal er meer zicht zijn op het dakterras van reclamant. Een hoger bouwwerk past niet in ruimtelijke omgeving. Het beste is dat de nieuwe woningen vergelijkbare hoogte hebben met omliggende woningen.

Commentaar

Er is gekozen voor een bouwhoogte van 7 meter om aan te sluiten bij de maximale bouwhoogte die ook is toegestaan op grond van het bestemmingsplan Stadsdennen voor de woningen aan de Martinus Nijhofstraat. Hiermee kan worden aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de wijk. Hoewel de woning van reclamant kennelijk 5.92 meter hoog is, mag deze op grond van het vigerende bestemmingsplan ook tot 7 meter hoogte worden gebouwd.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant over onder andere verminderde lichtinval, zal de maximale bouwhoogte in de planregels worden aangepast naar 6.50 meter. Wij komen hiermee ten dele tegemoet aan het bezwaar van reclamant. Het aanpassen van de maximale hoogte naar 6.20 meter is niet haalbaar. Met een maximale bouwhoogte van 6.50 meter is een kleine marge opgenomen van 30 centimeter ten opzichte van de 6.20 meter in het ontwerp, zodat bij kleine overschrijdingen in de technische uitwerking van het ontwerp van de woningen niet meteen een nieuwe procedure nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan.

Gelijk aan de woning van reclamant is het ook op de nieuw te bouwen woningen mogelijk om zonnepanelen op te richten op het dak van de woningen. Deze zonnepanelen worden niet gerekend als onderdeel van het gebouw en blijven bij het meten van de bouwhoogte van het gebouw buiten beschouwing. Dit is geregeld in artikel 2.9 van het vast te stellen bestemmingsplan Stadsdennen – Beetsstraat 17. Dit betekent dat de op te richten zonnepanelen op een hoogte kunnen worden geplaatst die hoger is dan de bouwhoogte van 6,50 meter. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de op te richten zonnepanelen niet tot de dakrand zullen worden geplaatst. Dit betekent dat de zonnepanelen vanaf straatniveau niet zichtbaar zullen zijn.

Over het wegvallen van zonlicht wordt het volgende opgemerkt. In de huidige situatie staat op circa 3 meter van de achtermuur van reclamant een gebouw van circa 5 meter hoog. Dit is de maximale hoogte op grond van het vigerende bestemmingsplan en deze is toegestaan over de gehele lengte van de achtermuur van reclamant.

In het nieuwe bestemmingsplan Stadsdennen – Beetsstraat 17 zal de bouwhoogte 1,5 meter hoger zijn, maar zal deze hoogte niet zijn toegestaan over de gehele lengte van de achtermuur van reclamant. In de nieuwe situatie zijn uitsluitend hoofdgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 6,50 meter toegestaan binnen de daartoe opgenomen bouwvlakken.

Voor reclamant betekent dit het volgende. De geplande woningen die gepland zijn in het oostelijke deel van het plangebied liggen op een afstand van circa 10 meter (tot circa 16 meter) vanaf de achtermuur van reclamant. Deze afstand is circa 7 (tot circa 13 meter) meter verder dan de afstand tot het huidige gebouw en hoewel er enig verlies van zonlicht zou kunnen ontstaan, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse aangezien deze beperkt is van omvang.

De geplande woningen die zijn gepland in het zuidwestelijke deel van het plangebied liggen op een afstand van circa 10 meter vanaf de achtermuur van reclamant. Deze afstand is circa 7 meter verder dan de afstand tot het huidige gebouw en hoewel er ook hier enig verlies van zonlicht zou kunnen ontstaan zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse aangezien deze beperkt is van omvang.

Voor bijbehorende bouwwerken die een gebouw zijn, geldt dat deze een maximale bouwhoogte mogen hebben van 4,5 meter. Deze hoogte is lager dan de hoogte van het huidige hoofdgebouw binnen het plangebied en het is niet aannemelijk dat hierdoor een schaduwwerking kan optreden op het perceel van reclamant en gevolgen kan hebben voor de zonnepanelen die op het dak zijn gesitueerd en zich op in ieder geval een hoogte van 5,92 meter (de hoogte van de woning volgens reclamant) bevinden.

Gelet op voorgaande menen wij dat het ontbreken van een zonnestudie niet betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. De situering van de gebouwen en aangepaste bouwhoogte is dermate dat er aanknopingspunten zijn die maken dat de eventuele beperking van inval van zonlicht op het perceel van reclamant aanvaardbaar is.

Over de eventuele inkijk op het perceel en dakterras van reclamant wordt opgemerkt dat reclamant hier in vergelijking tot de huidige situatie mee te maken zou kunnen maken. Deze hinder kunnen we niet geheel wegnemen, maar door het aanpassen van de bouwhoogte van 7 meter naar 6,50 meter achten we de eventuele inkijkhinder aanvaardbaar.

Afsluitend wijzen we reclamant op de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade vanwege het wegvallen van zonlicht of inkijkhinder. Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

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

Opmerking 1.3

Reclamant verwijst naar de verharde ondergrond op het perceel van de Beetsstraat 17 aan de zijde van zijn muren. Het water kan goed worden afgevoerd door een afwateringssysteem met verschillende rioolputten. Deze putten zitten vlak naast de achtermuur van reclamant. Het is van belang dat reclamant ook met de nieuwe plannen behoed blijft van wateroverlast, zoals vocht dat in de muren trekt. Het is daarom belangrijk dat het bestemmingsplan daaromtrent enkele waarborgen opneemt.

In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn relevante zaken opgenomen die niet in de regels naar voren komen en reclamant verwijst naar paragraaf 3.4.8 en 4.4. Volgens de toelichting is het mogelijk en verplicht om op het terrein zelf voorzieningen te realiseren die 60 mm regenwater per m2 verharding opvangen/verwerken. Het gaat daarbij om het totaal aan verharding die in de nieuwe situatie aanwezig is. Deze bepaling dient als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

Bestrating kan samen met de 50 m2 toegestane bebouwing op het achtererf de waterhuishouding nadelig beïnvloeden. Dit probleem kan worden verholpen door een beperking van de toegestane bestrating in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant acht het daarnaast raadzaam dat het bestemmingsplan nu al rekening houdt met toekomstige stijging van de grondwaterstanden en verwijst naar de watertoets en het aspect grondwaterfluctuatietoneel. Dit kan door het opnemen van een passende voorwaardelijke verplichting in de regels bij het bestemmingsplan. Bij de bewoording zou kunnen worden aangesloten bij artikel 2.7.5 van de APV van Harderwijk. Oftewel het verplichten om een voorziening aan te brengen voor de afvoer van hemelwater wat mogelijk is door te zijn aangesloten aan een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit of zijn aangesloten op een andere infiltratievoorziening.

Commentaar

Wij onderschrijven het belang van reclamant dat hij door de woningbouwontwikkeling aan de Beetsstraat 17 geen verhoogd risico op schade als gevolg van wateroverlast loopt. Wij zijn echter van mening dat dit voldoende is gewaarborgd en lichten dat hierna verder toe.

Binnen het plangebied dient de bergingsvoorziening met een ledigingstijd (ledigingstijd is de tijd die nodig is om de voorziening zoals een wadi of grindkoffer te ledigen) van 24 uur een overloopvoorziening te krijgen, zodat de overvloedige hoeveelheid regenwater via een open goot naar de openbare ruimte

wordt afgevoerd. Het huidige gemengde stelsel en de openbare ruimte zal dit verder verwerken. Hiermee wordt voorkomen dat het regenwater afvoert naar de aangrenzende percelen.

Een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen indien bepaalde maatregelen nodig zijn om een nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan is echter niet nodig als de gemeente het zelf in zijn macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen of het treffen van de noodzakelijke maatregelen anderszins is gewaarborgd in het publiekrechtelijke spoor.

Allereerst merken we op dat de eigenaar van de grond van de ontwikkellocatie aan de Beetsstraat 17 waarop het hemelwater valt, volgens de Waterwet primair verantwoordelijk is voor de afvoer van het hemelwater. De tuinen en de regenwatervoorziening zullen wel afwateren richting de openbare weg. Dit maakt dat wij het slechts gedeeltelijk in onze macht hebben om zelf noodzakelijk maatregelen (in de openbare ruimte) te treffen. De verantwoordelijkheid rust in eerste instantie bij de nieuwe eigenaren van de ontwikkellocatie aan de Beetsstraat 17.

Het is echter wel mogelijk de noodzakelijke maatregelen anderszins te waarborgen in het publiekrechtelijke spoor en dat is via de omgevingsvergunning voor bouwen. Voor de te bouwen woningen is deze vergunning vereist en aan deze vergunning zal een voorwaarde worden verbonden met betrekking tot de mate waarin en de wijze waarop het hemelwater verwerkt moet worden. Er zal worden opgenomen dat wateroverlast door afstromend hemelwater naar de naastliggende percelen voorkomen dient te worden. We merken daarbij op dat het standaard is om een dergelijke voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor bouwen te verbinden. Aangezien tegen een verleende omgevingsvergunning voor bouwen (ook) rechtsmiddelen kunnen worden aangewend, zijn wij van mening dat de realisatie van voorzieningen om hemelwater op te vangen en overlast te voorkomen voldoende is gewaarborgd in het publiekrechtelijke spoor.

Een beperking aan de toegestane bestrating is in de praktijk lastig te controleren en niet nodig omdat bij het ontwerp van het openbare regenwaterstelsel rekening gehouden is en wordt met een hoge verhardingsgraad. Ook in de lokale situatie zal het risico op wateroverlast nabij de muur van de gebouwen aan de Martinus Nijhofstraat door afwatering van de tuinen en de voorziening in de richting van de openbare weg beperkt zijn. Gezien maaiveldinrichting en de koppeling tussen toename verharding en te realiseren voorzieningen die een bepaalde hoeveelheid mm hemelwater per m² opvangen, kan een toename aan verharding op het achtererf de waterhuishouding daarom slechts heel beperkt beïnvloeden.

Over de 60 mm regenwater per m² verharding waar reclamant naar refereert, merken we op dat de toelichting binnen de paragrafen 3.4.8 en 4.4.2 niet de volledige c.q. juiste informatie bevat. Bij de 60 mm regenwater per m² gaat het om zowel de opvang binnen als in de omgeving van het plangebied. Dit staat momenteel niet juist vermeld. Via een ambtshalve wijziging zal de toelichting hierop worden aangepast en worden aangegeven dat op het terrein zelf voorzieningen gerealiseerd moeten worden die slechts 36 mm regenwater per m² verharding opvangen/verwerken. Voor de resterende 24 mm regenwater per m² volstaat de berging in het rioolstelsel en in de openbare ruimte.

Over de eventuele toekomstige stijging van grondwaterstanden merken we op dat hier al rekening mee is gehouden. Zoals te lezen is in paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op de locatie op basis van het in 2009 ingerichte grondwatermeetnet voorlopig vastgesteld op +1,7 meter ten opzichte van het NAP. Het bouwpeil van de nieuwe woningen moet hier minimaal 90 centimeter boven blijven. Gezien de hoogte van het huidige maaiveld 3,40 meter boven NAP is er voldoende ruimte onder het maaiveld om toekomstige stijging van de grondwaterstanden en eventuele grondoverlast te voorkomen. Ook biedt het ruimte voor berging en infiltratie van water. Dit maakt dat wij de opname van een voorwaardelijke verplichting niet nodig achten.

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 is niet tegen het plan maar door het maken van enkele wijzigingen en bepaalde waarborgen houdt het plan voldoende rekening met zijn belangen. De blinde muur en garage van het huis van reclamant grenzen beide aan het perceel Beetsstraat 17. De muur is de enige afscheiding tussen percelen, waarachter gelijk de garage, patio, woon- en slaapkamer zich bevinden. Als er iets met de muur gebeurt heeft dit direct gevolgen voor reclamant zijn veiligheid en woongenot.

Reclamant vreest dat op het achtererf wordt gebouwd op een wijze die nadelig is voor zijn woning. Indien tegen of dichtbij de muur van cliënt wordt gebouwd, kan dit de muur beschadigen. De mogelijkheid om onderhoud aan de muur en dakopbouw te verrichten zou ernstig kunnen worden beperkt. De muur van het huis als de garage zijn in eigendom van reclamant en niet mandelig. Uit civiel recht geldt dat reclamant ten aanzien van zijn muur niet in zijn gebruiksmogelijkheden mag worden beperkt en geen hinder mag ondervinden door bebouwingen naastgelegen perceel. Als hierover niets geregeld wordt in het bestemmingsplan moet reclamant bij een schending een kostbaar civiel proces doorlopen terwijl de mogelijkheid er is dit probleem bij voorbaat uit te sluiten in het bestemmingsplan, namelijk door een strook ter grootte van 1 meter over de gehele lengte van de achterzijde van het perceel niet aan te merken als erf waardoor wordt voorkomen dat daar gebouwd mag worden, zelfs niet vergunningvrij.

Commentaar

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.1.

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

Opmerking 2.2

Het bestemmingsplan schept de mogelijkheid om een bouwwerk op te richten met een maximale hoogte van 7 m. Dit terwijl het plan die de projectontwikkelaar aan reclamant heeft toegezonden een hoogte noemt van 6.20 m. De hoogte van de woning van reclamant bedraagt 4 meter. De extra hoogte van de nieuwe woningen kan er voor zorgen dat er licht wordt weggenomen. De woning van cliënt heeft nu al problemen met de lichtinval. Verder is het mogelijk dat de extra hoogte zal zorgen voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van reclamant. Dit kan tot gevolg hebben dat er zonlicht wordt weggenomen van de 10 geplande zonnepanelen. Dat daar onvoldoende rekening mee is gehouden blijkt uit het ontbreken van een zonnestudie. Reclamant kan dit nadeel accepteren indien de maximale hoogte 6.20 meter is. Het is niet de bedoeling dat het zicht en hinder op zijn perceel zal toenemen dankzij hogere woningen, aangezien daardoor meer zicht op dakterras reclamant. Een hoger bouwwerk past niet in ruimtelijke omgeving. Het beste is dat de nieuwe woningen vergelijkbare hoogte hebben met omliggende woningen.

Commentaar

In het nieuwe bestemmingsplan Stadsdennen – Beetsstraat 17 zal de bouwhoogte 1,5 meter hoger zijn, maar zal deze hoogte niet zijn toegestaan over de gehele lengte van de achtermuur van reclamant. In de nieuwe situatie zijn uitsluitend hoofdgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 6,50 meter toegestaan binnen de daartoe opgenomen bouwvlakken.

Voor reclamant betekent dit het volgende. De geplande woningen die gepland zijn in het oostelijke deel van het plangebied liggen op een afstand van circa 17 meter vanaf de achtermuur van reclamant. Deze afstand is circa 13 meter verder dan de afstand tot het huidige gebouw. Hoewel er enig verlies van zonlicht zou kunnen ontstaan, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduw hinder ter plaatse aangezien deze beperkt is van omvang.

De geplande woningen die zijn gepland in het zuidwestelijke deel van het plangebied liggen op een afstand van circa 3 meter (tot circa 10 meter) vanaf de achtermuur van reclamant. Doordat het hoofdgebouw met een diagonale ligging op deze locatie gebouwd zal worden, zal de afstand tot het nieuwe hoofdgebouw op delen verder zijn dan de afstand tot het huidige gebouw. Hoewel er ook hier

enig verlies van zonlicht zou kunnen ontstaan zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwhinder ter plaatse aangezien deze beperkt is van omvang.

Voor bijbehorende bouwwerken die een gebouw zijn, geldt dat deze een maximale bouwhoogte mogen hebben van 4,5 meter. Deze hoogte is lager dan de hoogte van het huidige hoofdgebouw binnen het plangebied. De eventuele schaduwwerking die kan optreden op de woning van 4 meter hoog en nog op te richten zonnepanelen, zal minder bedragen dan in de huidige situatie.

Gelet op voorgaande menen wij dat het ontbreken van een zonnestudie niet betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. De situering van de gebouwen en aangepaste bouwhoogte is dermate dat er aanknopingspunten zijn die maken dat de eventuele beperking van inval van zonlicht op het perceel van reclamant aanvaardbaar is.

Voor de overige beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij opmerking 1.2

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

Opmerking 2.3

Reclamant verwijst naar de verharde ondergrond op het perceel van de Beetsstraat 17 aan de zijde van zijn muren. Het water kan goed worden afgevoerd door een afwateringssysteem met verschillende rioolputten. Het is van belang dat reclamant ook met de nieuwe plannen behoed blijft van wateroverlast, zoals vocht dat in de muren trekt. Het is daarom belangrijk dat het bestemmingsplan daaromtrent enkele waarborgen opneemt.

In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn relevante zaken opgenomen die niet in de regels naar voren komen en reclamant verwijst naar paragraaf 3.4.8 en 4.4. Volgens de toelichting is het mogelijk en verplicht om op het terrein zelf voorzieningen te realiseren die 60 mm regenwater per m2 verharding opvangen/verwerken. Het gaat daarbij om het totaal aan verharding die in de nieuwe situatie aanwezig is. Deze bepaling dient als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan. Bestrating kan samen met de 50 m2 toegestane bebouwing op het achtererf de waterhuishouding nadelig beïnvloeden. Dit probleem kan worden verholpen door een beperking van de toegestane bestrating in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant acht het raadzaam dat het bestemmingsplan nu al rekening houdt met toekomstige stijging van de grondwaterstanden en verwijst naar de watertoets en het aspect grondwaterfluctuatiezone.

Dit kan door het opnemen van een passende voorwaardelijke verplichting in de regels bij het bestemmingsplan. Bij de bewoording zou kunnen worden aangesloten bij artikel 2.7.5 van de APV van Harderwijk. Oftewel het verplichten om een voorziening aan te brengen voor de afvoer van hemelwater wat mogelijk is door te zijn aangesloten aan een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit of zijn aangesloten op een andere infiltratievoorziening.

Commentaar

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het commentaar bij 1.3

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

Zienswijze 3.

Opmerking 3.1

Reclamant geeft aan dat de buurt absoluut voor het plan van 2 twee onder een kap is maar maakt zich ernstige zorgen over gemaakte afspraken op 04-09-2018 van zowel de architect als de ontwikkelaar.

De gemaakte afspraken zijn:

- Behoud 5 bomen zo mogelijk 7 en beschermen en verzorgen van deze bomen.
- Maximale bouwhoogte van 6.20 meter zonder vrijstelling.

- Opname maken voor omliggende woningen door een gecertificeerd bureau van de huidige staat i.v.m. met eventuele schade tijdens bouw.
 - Beschermen achtererf muur van de Martinus Nijhoffstraat.
- Reclamant heeft een brief van de architect bijgevoegd waarin de afspraken met de buurt staan vermeld. Voor het naleven van deze afspraken verzoekt reclamant dat deze afspraken ook daadwerkelijk zullen worden nagekomen en in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden aangepast.

Commentaar

Het betreft in deze nota de beantwoording van zienswijzen op het voorliggende bestemmingsplan. De door reclamant genoemde afspraken hebben, behalve de opmerking betreffende de bouwhoogte, betrekking op zaken die niet in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. Wij merken op dat het hier gaat om een afsprakenlijst die opgesteld is naar aanleiding van een overleg tussen buurtbewoners en initiatiefnemer, waar de gemeente niet bij aanwezig geweest is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er na de betreffende bijeenkomst nog schriftelijk gecommuniceerd is over de afspraken. Omdat de gemeente geen kennis heeft van de inhoud van die communicatie, kunnen wij niet beoordelen of het reëel is nu te stellen dat de initiatiefnemer één op één aan alle afspraken tegemoet moet komen.

Over de genoemde bomen merken we op dat dit bomen zijn die niet in eigendom zijn van de gemeente, bomen die niet voorkomen op de Bomenlijst van de gemeente en zich ook niet buiten de bebouwde kom bevinden. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en ook eigenaar van de bomen. Dit betekent dat wij verder geen afspraken kunnen maken over de bescherming en verzorging van deze bomen. Tevens is de gemeente benaderd door een aantal bewoners van de Multatulistraat. Zij hebben aangegeven dat zij zich voor wat betreft de afspraak over de bomen niet vertegenwoordigd voelen door het buurtcomité. Zij zien de bomen graag verwijderd.

Voor de beantwoording van de zienswijze op het punt van de maximale bouwhoogte verwijzen wij naar het commentaar bij 1.2. We merken hier op dat wij het gestelde over een maximale bouwhoogte van 6.20 meter zonder vrijstelling niet verder vertalen in het bestemmingsplan.

Omdat het (op de bouwhoogte na) aspecten betreft die wij niet verder kunnen regelen in het bestemmingsplan, leidt deze zienswijze niet tot wijzigingen.

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

Zienswijze 4.

Opmerking 4.1

Naar aanleiding van inspraak van reclamant op 26 oktober 2017 tijdens de behandeling van de Woonvisie in de commissie Ruimte is er nu aandacht voor levensloopbestendig wonen. Reclamant is al jaren op zoek naar een rolstoelgeschikte koopwoning en vindt de ontwikkeling aan de Beetsstraat positief! Het belang van een projectontwikkelaar is de verkoop van een woning tegen een goede prijs en minder dat een rolstoelgebruiker in de woning aan de Beetsstraat komt.

Om te waarborgen dat de rolstoeltoegankelijke woningen aan de Beetsstraat inderdaad terechtkomen bij rolstoelgebruikers, is het voorstel van reclamant dat de gemeente zelf een rol speelt bij de toewijzing van de woningen waarbij ze de volgende criteria kan toepassen, waarbij de belangstellende:

- * staat ingeschreven bij de gemeente Harderwijk als woningzoekende.
- * geregistreerd staat bij de afd. WMO als rolstoelgebruiker (rolstoel namelijk bruikleen gemeente).
- * bekend is bij de afd. WMO als rolstoelafhankelijke inwoner met verhuysurgentie of –advies.

Blijven er na toepassing van de criteria nog woningen over dan kan de gemeente als criterium stellen dat de overige woningen naar ouderen gaan die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning.

Commentaar

Dankzij de inbreng van reclamant bij de voorbereidingen van de Woonvisie, is er aandacht gekomen voor de bouw van woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Om aan de vraag van dit type woningen te kunnen voldoen, worden de 4 woningen die zijn voorzien aan de Beetsstraat 17 rolstoelvriendelijk.

De gemeente heeft echter geen bepalende en sturende rol in de toewijzing van de nieuwe woningen aan mensen die een rolstoeltoegankelijke woning ook daadwerkelijk nodig hebben. De rol is meer faciliterend van aard. Een en ander maakt dat wij de waarborgen die reclamant voorstelt, niet kunnen overnemen in het bestemmingsplan.

Wij hebben de wensen van reclamant besproken met initiatiefnemer en die heeft aangegeven dat woningzoekende rolstoelgebruikers zich bij hem mogen melden. Op deze manier kan ervoor worden gezorgd dat zij als eersten worden benaderd door de verkoopmakelaar.

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

Opmerking 4.2

Als rolstoelgebruiker gaat het er bij bewoning niet alleen om dat de woning rolstoeltoegankelijk is, maar dat er genoeg ruimte is om je in de woning te verplaatsen en dat alle ruimtes die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen zonder hulp te bereiken en te gebruiken zijn. Als rolstoeler heb je meer m2 nodig dan een niet-rolstoeler. Het voorstel van reclamant is dat de gemeente Harderwijk de te bouwen woningen op rolstoelgeschiktheid toetst.

Commentaar

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen wordt de woning getoetst aan afdeling 4.4 van het Bouwbesluit. Hierin is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van nieuwbouw in geregeld. De aanvraag wordt verder niet getoetst op rolstoelgeschiktheid door bijvoorbeeld de afdeling WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning).

In de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is afgesloten is echter wel als voorwaarde gesteld dat de te realiseren woningen voldoen aan het door de gemeente verstrekte programma van eisen (PvE). In het PvE wordt uitgegaan van het (landelijke) eisenpakket Woonkeur. Woonkeur bestaat uit een basispakket voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er in aanvulling op het basispakket een pluspakket Wonen Zorg. Dit pluspakket is het programma van eisen voor een rolstoelgeschikte woningen.

Of er in de nieuwe woningen ook daadwerkelijk genoeg ruimte is om je in de woning te verplaatsen door voldoende draairuimte en dat alle ruimtes die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen zonder hulp te bereiken en te gebruiken zijn, is vooralsnog onbekend.

Doordat het technische ontwerpproces nog moet worden gestart, zijn dit aspecten die mogelijk nog een vertaalslag kunnen krijgen in het ontwerp. Wij hebben initiatiefnemer gewezen op de in de zienswijze van reclamant neergelegde specifieke behoefte van rolstoelgebruikers.

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

Opmerking 4.3

Een prijsstelling van rolstoeltoegankelijke woningen in het middensegment, had de gemeente voor ogen. De gemeente kan de verkoopprijs maximeren. Zeker in een krappe woningmarkt, waarbij prijzen soms opgedreven worden, lijkt het reclamant handig als de gemeente vinger aan de pols houdt.

Commentaar

In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar zijn prijsafspraken opgenomen. Voor de rolstoeltoegankelijke woningen mag de ontwikkelaar maximaal € 300.000,- vragen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de woningen ook daadwerkelijk voor het middensegment worden bestemd.

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

5. Samenvatting

In totaal zijn vier zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen die zijn genummerd als 1.1, 1.3, 2.1, 2.3 en de zienswijzen 3 en 4 niet te delen niet te delen. Van de zienswijzen genummerd als 1.2 en 2.2 wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijziging:

Verbeelding:

- Specifieke maatvoeringsaanduiding van maximum bouwhoogte (m) wordt aangepast op de verbeelding door de hoogte van 7 meter te veranderen in 6,5 meter.

Harderwijk, 22 januari 2019