

Burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende:

- dat het ontwerp wijzigingsplan "Drielanden - Werklandschap-Oost" met ingang van 14 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat tijdens deze termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen ten aanzien van het wijzigingsplan kenbaar te maken;
- dat dit op 13 juli 2016 bekend is gemaakt in Het Kontakt, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- dat binnen de gestelde termijn 2 zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel aan burgemeester en wethouders van 15 september 2016, nummer h160032145;

besluiten:

1. In te stemmen met het document Commentaar op de zienswijzen "Ontwerp wijzigingsplan Drielanden - Werklandschap-Oost".
2. De zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat beide zienswijzen gedeeltelijk gedeeld worden. De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding tot een voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.
3. Het wijzigingsplan "Drielanden – Werklandschap oost", bestaande uit de geometrische planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.WP00160-0002 vast te stellen.
4. De raad voor te stellen de Welstandsnota aan te vullen met de "Beeldkwaliteitscriteria" zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het wijzigingsplan.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk in de vergadering van 27 september 2016.



de heer J.P. Wassens
secretaris



de heer P. Teeninga
loco-burgemeester



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN “Ontwerpwijzigingsplan Drielanden - Werklandschap-Oost”

1. Korte inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Drielanden – Werklandschap-Oost’ maakt het mogelijk om rondom de bestaande bebouwing op het perceel Fokko Kortlanglaan 225 zes à zeven nieuwe bedrijfskavels te realiseren waarbij de bestaande panden gehandhaafd blijven. De huidige (burger)woning op het perceel krijgt de status van een bedrijfswoning. In het plan wordt geen nieuwe woonfunctie toegevoegd.

Het plangebied ligt rondom het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 225 en ligt globaal tussen de Fokko Kortlanglaan (zuidoostzijde), de Harderwijkerweg (noordoostzijde), Groene Zoomweg (noordwestzijde) en een nieuw aan te leggen weg vanaf de rotonde Groene Zoomweg/Zuiderbreedte tot de Fokko Kortlanglaan.

2. Termijn

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Drielanden – Werklandschap-Oost’ heeft met ingang van 14 juli 2016 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 13 juli 2016 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

Er zijn twee schriftelijke reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan ‘Drielanden – Werklandschap-Oost’. De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving.

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Drielanden – Werklandschap-Oost’ heeft met ingang van 14 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en worden in behandeling worden genomen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Onderstaand worden de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1

Opmerking 1.1

Reclamant vindt de 3 kantoorunits die 8 meter hoog worden een behoorlijke aantasting van de privacy, omdat men vanaf de kantoorunits eenvoudig over de 2 meter hoge schutting heen kan kijken op zijn perceel, met name in de winter. Reclamant verwacht een waardevermindering van zijn woning. Reclamant geeft als oplossing om minder hoog te bouwen dan 8 meter aan deze zijde. Anderzijds zou een oplossing ook kunnen zijn om op zijn terrein een kapschuur tegen de zichtzijde te plaatsen over de breedte (circa 10 x 20 meter) met een nokhoogte die ervoor zorgt dat het hele zicht wordt ontnomen op de nieuw te bouwen panden (model kapschuur).

Commentaar

Over dit onderwerp hebben al diverse gesprekken tussen reclamant en ambtenaren van de gemeente Harderwijk plaats gevonden. De gemeente Harderwijk is in principe bereid een stuk grond, gelegen aan de achterzijde van het perceel van reclamant, te verkopen. Deels gelegen op deze gronden zou de door reclamant voorgestelde kapschuur gebouwd kunnen worden. Reclamant zal een bestaand bijgebouw op het perceel saneren. De verwachting is dat de voorgenomen vorm en positie van de kapschuur niet geheel passend zijn binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom. Stedenbouwkundig is het voorstel echter aanvaardbaar. De kapschuur zou gebouwd kunnen worden middels een omgevingsvergunning uitgebreide procedure. De gemeente zal over dit onderwerp een positieve grondhouding innemen en verder in overleg treden met reclamant. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing in het werklandschap aan de buitenzijde omzoomd worden door lage en opgaande beplanting. Bij de verdere uitwerking van het groenplan zal rekening gehouden worden met de zorg over de privacy van reclamant.

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

Opmerking 1.2

Het terrein van reclamant heeft geen bestemming wonen en werken zoals alle percelen rond de Fokko Kortlanglaan wel hebben. Wellicht kan dit meteen aangevraagd worden, zodat eventuele bebouwing van een kapschuur van 10x20 meter wel tot de mogelijkheden behoort.

Commentaar

In de structuurvisie voor de Groene Zoom uit 2012 is aangegeven wat de gemeentelijke visie op het gebied is. De gemeente heeft ervoor gekozen op een tweetal plaatsen aan de Fokko Kortlanglaan (rondom nummers 225 en 169) de bestemming te wijzigen, zodat daar lichte vormen van bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld. Deze lichte vorm van bedrijvigheid kan goed samengaan met de bestaande woonfuncties in het gebied, waaronder het perceel van reclamant. Conform deze vastgestelde structuurvisie is ook het daaropvolgende bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom opgesteld.

Het is ons niet duidelijk of reclamant met deze zienswijze aangeeft behoefte te hebben een bedrijf op zijn perceel te starten. De voorgenomen bouw van de schuur past in principe binnen de woonfunctie van het perceel. Er dient nog wel gekeken te worden naar de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Zoals in het commentaar van opmerking 1.1. hebben wij reeds aangegeven hierover in gesprek te gaan met reclamant.

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

Zienswijze 2.

Deze zienswijze is door 3 personen ondertekend

Opmerking 2.1

Reclamanten hebben bezwaar tegen de bebouwingsdichtheid van 50% van het perceel en verzoeken de footprint te verkleinen naar 3.500 m² doch maximaal niet meer dan 4.000 m². Hierdoor kan het groene karakter blijven overheersen en overlast tot een minimum beperkt worden.

Commentaar

In het bestemmingplan Drielanden – Groene Zoom zijn de voorwaarden bepaald waaraan het wijzigingsplan dient te voldoen. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt. Gezamenlijk met de langs het projectgebied aanwezige groene randen (circa 8300 m²) en de in het wijzigingsplan opgenomen verplichting tot het aanbrengen van hagen en bomen op de nieuwe bedrijfspercelen zijn wij van mening dat er een ruimtelijk aanvaardbaar plan ligt.

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

Opmerking 2.2

Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen de geplande ontsluitingen aan de Fokko Kortlanglaan. Deze weg is niet bestand tegen een groter aantal (zware) voertuigen en er is aan de rand van deze weg weinig groen aanwezig. Reclamanten verzoeken het bedrijventerrein te ontsluiten vanaf de Groene Zoomweg. Mocht de raad dergelijk verzoek afwijzen, dan wordt gevraagd de weg te ontsluiten vanaf het Meeboerserf. Het groen blijft dan gewaarborgd en het zicht op de gebouwen zal derhalve minder zijn, geluidoverlast zal minder zijn en de aanpassing van de maximumsnelheid is in beginsel niet vereist.

Commentaar

Vanuit verkeersveiligheid is het niet wenselijk het werklandschap direct te ontsluiten via de Groene Zoomweg of het Meeboerserf. Deze wegen hebben een belangrijke stroomfunctie, waarbij extra aansluitingen, gelegen in de korte afstand tussen de al aanwezige kruispunten en rotondes, niet mogelijk zijn. Het plangebied wordt ontsloten voor het autoverkeer via de Fokko Kortlanglaan en bereikbaar via het Meeboerserf. Ook de provincie Gelderland onderschrijft deze verkeersafwikkeling.

Op basis van kentallen is het aantal vervoersbewegingen berekend. Uitgaande van een gemengd terrein van circa 1 hectare komt de ontwikkeling neer op circa 160 motorvoertuigen per etmaal (weekdag). Hiervan zijn circa 130 personenauto's en 30 vrachtauto's. Op werkdagen ligt dit aantal iets hoger (factor 1,33): circa 210 motorvoertuigen per etmaal waarvan circa 170 personenauto's en 40 vrachtauto's. Dit zijn zeer lage aantallen. Ter indicatie: de maximaal aanvaardbare verkeersintensiteit in een woonstraat is 2.500 à 3.000 motorvoertuigen per etmaal (werkdag). Gelet op de maatvoering van de genoemde wegen zal dit niet tot problemen leiden in de verkeersafwikkeling.

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

Opmerking 2.3

Reclamanten benadrukken bezwaar te hebben tegen het verdwijnen van de bestemming 'Groen'. Het is niet duidelijk dat een groene professionele werkomgeving gediend wordt met een wijziging naar de bestemming 'Bedrijven'. Er is weinig tot geen groen te bekennen. Reclamanten verzoeken de ontsluiting te verplaatsen zoals omschreven in opmerking 2.2 en in ieder geval aan de randen van de Fokko Kortlanglaan een groenzone te plaatsen.

Commentaar

De gemeente Harderwijk heeft ervoor gekozen in het projectgebied bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Als gevolg hiervan zal inderdaad een momenteel onbebouwd gebied transformeren in een werkomgeving. Deze mogelijkheid is echter al middels een wijzigingsbevoegdheid verankerd in het geldende bestemmingsplan (Drielanden – Groene Zoom). Er is nadrukkelijk voor gekozen de werkomgeving wel een 'groen' karakter te geven. Zo wordt het bestaande bosje, centraal gelegen in het gebied, behouden. Ook zal aan de randen van het gebied een groenstrook van 10 à 15 meter komen. Daarnaast is in het wijzigingsplan opgenomen dat op de nieuw te realiseren percelen hagen en bomen geplaatst dienen te worden.

Er zullen een tweetal aansluitingen op de Fokko Kortlanglaan komen. Direct gelegen naast de bestaande inrit voor het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 225 is een nieuwe inrit geprojecteerd voor één bedrijfskavel. Deze inrit zal worden geplaatst tussen een tweetal bestaande bomen, waardoor deze gehandhaafd kunnen blijven. Ten zuiden van deze inrit zal in de hierboven beschreven groenstrook afwisselend lage en opgaande beplanting aangebracht worden. Bij de verdere uitwerking van het groenplan

zal rekening gehouden worden met de zorg over de privacy van reclamant. Ten noorden van het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 227 zal een inrit komen voor de overige bedrijfskavels. Hiervoor dient wel een bestaande boom plaats te maken. De gemeente Harderwijk zal ter compensatie hiervoor een drietal nieuwe bomen langs de Fokko Kortlanglaan plaatsen, één op de erfgrens van de percelen met nummers 225 en 227, en twee tussen de nieuwe inrit en de Harderwijkerweg.

Wij zijn van mening dat, met het hierboven beschreven aanwezige groen, ruimtelijk gezien een aanvaardbaar beeld zal gaan ontstaan.

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

Opmerking 2.4

Gevraagd wordt om de maximumsnelheid op de Fokko Kortlanglaan van 60 km/u te verlagen naar 30 km/u om een veilige omgeving te creëren en het geluidsniveau tot een minimum te beperken.

Commentaar

De Fokko Kortlanglaan ligt op het grondgebied van de gemeente Ermelo. Wij willen het verzoek van reclamant voorleggen aan de gemeente Ermelo.

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

Opmerking 2.5

Reclamanten zien graag dat het uitzicht op hun grond vanaf de gebouwen zoveel mogelijk wordt vermeden. Het aanleggen van een groenzone aan de kant van de Fokko Kortlanglaan kan hier wederom uitkomst bieden.

Commentaar

Langs de Fokko Kortlanglaan zal een groenstrook van 10 à 15 meter met afwisselend lage en opgaande beplanting aangebracht worden. Bij de verdere uitwerking van het groenplan zal rekening gehouden worden met de zorg over de privacy van reclamant.

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

Opmerking 2.6

Bij het realiseren van gebouwen verzoeken reclamanten aan de raad om voor zover mogelijk voorschriften op te stellen voor het gebruik van verlichting (ook reclameverlichting) en deze tot een minimum te beperken.

Commentaar

De bouwplannen zullen worden getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand). In de gemeentelijke welstandsnota staat over reclame onder meer het volgende omschreven:

- reclame dient de architectuur van het hoofgebouw te respecteren en tot het hoogst noodzakelijke te worden beperkt;
- periodiek oplichtende, bewegende of knipperende reclame is niet toegestaan.

In het wijzigingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 meter. Wel zullen wij de zorgen van de reclamant overbrengen richting de betreffende nieuwe eigenaren van de percelen.

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

Opmerking 2.7

Gevraagd wordt om de voorgestelde hoogte van 8 meter te verlagen tot 6 meter gezien de omliggende panden verre van deze hoogte zijn waardoor het aanzicht van het geheel zal verslechteren.

Commentaar

In het bestemmingplan Drielanden – Groene Zoom zijn reeds de voorwaarden bepaald waaraan het wijzigingsplan dient te voldoen. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat de bebouwingshoogte maximaal 8 meter bedraagt (met uitzondering van een accent in de noordoost hoek van het plangebied). Dit bestemmingsplan is in 2015 onherroepelijk geworden en vormt het kader voor voorliggend wijzigingsplan.

Wij zijn van mening dat, met het hierboven beschreven aanwezige groen en de gezien de aanzienlijke afstand tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing (ruim 40 meter), ruimtelijk gezien een aanvaardbaar beeld zal gaan ontstaan.

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

Opmerking 2.8

Punt van zorg is de geplande verhoging van het perceel en de ontsluitingswegen. Er is al meerdere malen voorgekomen dat door hevige regenval de (grond)waterstanden periodiek kritisch hoog stonden. Reclamanten vragen zich af wat de consequenties zijn. Een logisch gevolg lijkt dat reclamanten hinder kunnen ondervinden van de afwatering naar hun lager gelegen gronden. Verzocht wordt om het verhogen van het perceel en de ontsluitingswegen te heroverwegen, dan wel nader onderzoek te laten verrichten naar de (structurele) gevolgen voor de waterstand van de omliggende gebieden en daarbij rekening te houden met de belangen van ondergetekenden.

Commentaar

Zoals in paragraaf 5.4.3. van de toelichting is aangegeven is de gemeente zich bewust van de kwetsbaarheid van de locatie voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslaggebeurtenissen. Zoals reclamant verzoekt heeft -parallel aan de ter inzagelegging- reeds specifiek onderzoek plaats gevonden naar de (structurele) gevolgen voor de waterstand van de omliggende gebieden. Door ophoging van de te ontwikkelen percelen en ontsluitingsweg wordt voorkomen dat de nieuwe percelen kwetsbaar zijn voor schade door (grond)wateroverlast. Tevens worden er maatregelen getroffen om de kwetsbaarheid voor wateroverlast van de bestaande omliggende percelen niet toe te laten nemen of zelfs te beperken.

Concreet worden de volgende twee maatregelen getroffen:

1. Extra belasting op het bestaande lokale slotenstelsel door afvloeiend hemelwater van nieuw verhard oppervlak in het plangebied wordt gecompenseerd door het uitbreiden van het lokale droogvallende slotenstelsel (in de groene omzoming op de verbeelding);
2. Verlies aan waterbergend vermogen "boven maaiveld niveau" in het huidige plangebied -als gevolg van ophoging- wordt 1 op 1 gecompenseerd door het graven van een natuurlijk in te richten open waterberging (droogvallend) op 300 meter afstand van het plangebied (onder de hoogspanningslijn langs de Waterplassteeg).

Door deze bergende capaciteit "onder maaiveld niveau" te creëren zal minder snel opstuwung in de sloten plaats vinden waardoor water op straat later en minder extreem zal optreden. Hiervoor moet de transportcapaciteit richting deze berging wel voldoende groot zijn. In opdracht van gemeenten Ermelo en Harderwijk zijn reeds in 2012 maatregelen in het lokale slotenstelsel getroffen om de afvoercapaciteit langs de Fokko Kortlanglaan te verbeteren (met name optimaliseren lengteprofiel en vergroten diameter duikers). Het waarborgen van deze afvoercapaciteit is belangrijk. De aanliggende perceeleigenaren (maar ook

gemeenten Ermelo en Harderwijk) hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor het vrij houden van de doorstroomprofielen van deze bermsloten en duikers.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeld omdat:

- *reeds aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden;*
- *in de nadere uitwerking maatregelen worden getroffen waarmee tegemoet gekomen wordt aan de zorg van de reclamant;*

Deze maatregelen zijn echter niet strijdig met het voorliggend ontwerpwijzigingsplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

6. Samenvatting

In totaal zijn twee zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld beide zienswijzen gedeeltelijk te delen. De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding tot een voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan. Wel zegt de gemeente bij de verdere ontwikkeling het volgende toe:

- De gemeente zal een positieve grondhouding innemen inzake het verzoek van reclamant voor de bouw van een kapschuur op zijn perceel;
- Bij de verdere uitwerking van het groenplan zal rekening gehouden worden met de zorg over de privacy van reclamanten;
- De gemeente zal het verzoek van reclamant om de maximumsnelheid op de Fokko Kortlanglaan van 60 km/u te verlagen naar 30 km/u voorleggen aan de gemeente Ermelo;
- De gemeente zal de zorgen van de reclamant betreffende de (reclame)verlichting overbrengen richting de betreffende nieuwe eigenaren van de percelen;
- In de nadere uitwerking zal de gemeente maatregelen getroffen inzake de door reclamant aangegeven zorgen inzake de wateroverlast.

Harderwijk, 27 september 2016