



Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Zuidelijke Stadsrand”

1. Waarom Inspraak?

Inspraak is bedoeld als instrument om de bevolking in een vroegtijdig stadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. De wijze waarop de inspraak georganiseerd en uitgevoerd wordt, is vastgelegd in de verordening “Inspraakverordening Harderwijk 2007”. Ingezetenen en in de gemeente belanghebbenden worden daarin uitgenodigd om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen over een voorliggend plan of project. Hier gaat het om het voorontwerpbestemmingsplan. Doordat de inspraak in de beginfase van de planvorming plaats heeft, kunnen de reacties, die in dat kader worden verkregen, worden meegenomen in het ontwerpplan. Het gemeentebestuur maakt daarover duidelijke en gemotiveerde afwegingen in een eindverslag. In de fase daarna, die van de vaststelling, kunnen de insprekers via de nieuwe terinzagelegging van deze aangescherpte toelichting kennis nemen om vervolgens te beoordelen in hoeverre zij een zienswijze menen in te moeten dienen.

2. Inspraaktermijn

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Zuidelijke Stadsrand” heeft vanaf 2 februari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het stadhuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in Het Kontakt. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen kenbaar maken (adresseren aan burgemeester en wethouders). Het indienen van een digitale zienswijze kan alleen via www.harderwijk.nl/zienswijze. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Formele vereisten

Volgens de “Inspraakverordening Harderwijk 2007” wordt inspraak opengesteld voor ingezetenen en belanghebbenden. De insprekers zijn ingezetenen, dan wel zijn, of treden op namens, in de gemeente Harderwijk belanghebbende rechtspersonen. Een inspraakreactie (zienswijze) is tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn van de terinzagelegging is ontvangen. Inspraakreacties worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Een bericht kan langs elektronische weg aan de gemeente worden gezonden. Het indienen van een digitale zienswijze kan alleen via www.harderwijk.nl/zienswijze. Formeel betekent dit dat de inspraakreacties die per e-mail zijn ingediend niet-ontvankelijk zouden moeten worden verklaard.

De termijn voor het indienen van reacties liep van 2 februari 2017 tot 17 maart 2017 (6 weken). Een reactie is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn van terinzagelegging is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De gemeente hoeft formeel gezien de reacties die per e-mail zijn ingediend en de reacties die te laat zijn ingediend niet in behandeling te nemen. Het wel behandelen van deze reacties heeft echter geen verdere juridische consequenties. Aangezien deze inspraakreacties geen vertragingen opleveren ten aanzien van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure is er geen bezwaar tegen ze toch te behandelen. Door nu duidelijkheid te geven over de inspraakreacties kunnen zienswijzen in het verdere traject wellicht beperkt worden. (Voor alle duidelijkheid zij opgemerkt dat een dergelijke handelwijze niet aan de orde kan zijn als het gaat om de behandeling van zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan).

4. Inspraakreacties en gemeentelijk commentaar

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidelijke Stadsrand" zijn de onderstaande reacties ontvangen. Deze reacties zijn verkort naar aard en inhoud weergegeven met daaronder het gemeentelijke commentaar.

Inspraakreactie 1.

Opmerking 1.1

Reclamant doet een beroep om het voorontwerp inzake het perceel Weisteeg 1 aan te passen. De woning en het perceel zijn onlangs flink opgeknapt. Naast het huis wil reclamant een schuur van 100 m² en een paardenstal van 50 m² creëren. Oude en slechte schuren op het perceel worden gesloopt. Door de bouw van de paardenschuur zal de overlast van het licht van de lichtgevende bollen op de rotonde en de showroom van Broekhuis afnemen. Het voorlopig ontwerpbestemmingsplan geeft niet de mogelijkheid de gewenste paardenstal te realiseren. Dat gedeelte van het perceel is aangemerkt als groen. Reclamant heeft begrip dat de omgeving Weisteeg ruimtelijk en groen gehouden moet worden maar vindt dat plannen van reclamant daar geen afbreuk aan doet. Reclamant is niet voornemens naast genoemde schuren zijn perceel verder te bebouwen en is indien nodig bereid op andere delen van het perceel de woonbestemming op te geven in plaats van de geplande locatie van de paardenschuur, b.v. aan de zijkant van het huis waar de schuur niet komt. Dat gedeelte zou groen gemaakt kunnen worden.

Commentaar

De beoogde locatie heeft inderdaad de groenbestemming en niet bijvoorbeeld erf. Dat is al vele decennia het geval. Omwisselen van groen naar wonen etc is ter plaatse dan ook niet wenselijk. Op deze bestemming mag bij recht één veldschuur worden gerealiseerd met een oppervlakte van 15 m². Hiermee wordt aangesloten bij de regels voor vergelijkbare woongebieden in Harderwijk (De Groene Zoom). De beoogde paardenschuur heeft een dermate grote oppervlakte dat dit niet gewenst is op die locatie. Om het zicht op de lichtgevende bollen op de rotonde en van de showroom van Broekhuis weg te nemen, zijn dichterbij op eigen erf voldoende mogelijkheden.

Opmerking 1.2

Reclamant heeft vervolgens nog een mail gestuurd met zijn plannen voor het perceel dat hij aangekocht heeft aan de overzijde van de Weisteeg, gelegen tussen Weisteeg 2/2a en 4. Op dat perceel wil reclamant circa 640 m² oude schuren slopen in het kader van Rood voor rood regeling. Ter compensatie wil hij een bouwrecht voor een woning op deze locatie of een nader te bepalen locatie elders en 100 m² paardenstal terugbouwen. Daarnaast wil hij de zolder van de paardenstal recreatief gebruiken voor Bed&Breakfast (B&B). Tot slot wil hij een paardenrijbak realiseren met weiland.

Commentaar

Indiener van de inspraakreactie is naar aanleiding van zijn inspraakreactie door de gemeente per brief van 15 november 2018 een tweetal maatwerkoplossingen voorgelegd. Deze maatwerkoplossingen zijn:

Maatwerkoplossing 1:

Door in het kader van de Rood voor Rood gedachte medewerking verlenen aan het slopen van alle bestaande opstallen op de ongenummerd kavel HDW00 F2157 Harderwijk (tegenover Weisteeg 1) en ter compensatie daarvan een bouwrecht te geven voor een vrijstaande woning op een nog nader te bepalen locatie in het Buitengebied, onder de voorwaarde dat vóór 01-07-2020 over de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de kavel met de gemeente overeenstemming is. Een voorwaarde is wel dat de ontwikkeling passend is binnen de ontwerpuitsgangspunten van de 'Visie op hoofdlijnen' en dat er een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen ex artikel 6.24 lid 1 Wro ten behoeve van landschapsversterking wordt gedaan (conform rood-voor-rood regeling).

De bestemming van de ongenummerde kavel wijzigt dan van Wonen naar Groen met de mogelijkheid voor een schuilgelegenheid voor dieren. Voor de maximale oppervlakte aan schuilgelegenheid zal dan worden aangesloten bij het in voorbereiding zijnde nieuw op te stellen

beleid over schuilgelegenheden.

Als u kiest voor deze maatwerkoplossing dan verwijzen wij u voor het gehele te doorlopen traject naar paragraaf 6.9 uit de Structuurvisie Harderwijk 2031 (vanaf pagina 66), waarin de vervolgstappen staan omschreven. U vindt de structuurvisie op onze site Harderwijk.nl. Eén van de vervolgstappen zal bestaan uit het gezamenlijk opstellen van een intentie overeenkomst, waarin het kostenverhaal wordt opgenomen. In de overeenkomst worden ook nadere afspraken opgenomen over de planning en het te volgen proces.

Maatwerkoplossing 2:

Medewerking te verlenen aan het slopen van alle bestaande opstallen op de ongenummerd kavel HDW00 F2157 Harderwijk (tegenover Weisteeg 1) en het terugbouwen van maximaal 250 m² aan opstallen op dezelfde kavel, waarvan ten hoogste 150 m² voor een aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt door een bewoner van Weisteeg 1. De bestemming van de kavel wijzigt niet en blijft Wonen.

Per mail van 16 december 2019 heeft indiener aangegeven te kiezen voor maatwerkoplossing 2. De eis van het moeten aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing is vervallen gezien de beperkte impact van de wijziging. Deze oplossing zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Inspraakreactie 2.

Opmerking 2.1

Reclamant gaat niet akkoord met het feit dat zijn perceel in twee stukken is opgedeeld namelijk wonen en groen. Dit belemmert het woongenot. Het is nu één perceel met één bestemming. Reclamant is voornemens een tuinhuis met overkapping te plaatsen wat niet mogelijk is in een groenbestemming.

Commentaar

Allereerst moet opgemerkt worden dat het perceel op dit moment niet één bestemming heeft. Het perceel heeft namelijk de bestemmingen "Wonen - Eengezinshuizen", "onbebouwd erf" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden (A-LW)". De oppervlakte aan woonbestemming wordt in het voorgestelde plan juist groter dan in het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast hebben wij de situatie ter plaatse opnieuw bekeken en komen tot de conclusie dat de oorspronkelijke bomenrij en openheid ter plaatse verdwenen zijn. Gezien de huidige inrichting en het gebruik van het perceel als tuin, zien wij geen belemmeringen meer om de bestemming Groen te wijzigen naar de woonbestemming zodat het gewenste tuinhuis te realiseren is.

Inspraakreactie 3.

Opmerking 3.1

In het voorontwerpbestemmingsplan ziet reclamant mooie kansen voor duurzame energieopwekking die de moeite waard zijn om nader te gaan onderzoeken. Het gaat om het stuk grond dat tussen het spoor en de A28 ingeklemd zit. Deze heeft nu o.a. "Enkelbestemming Verkeer". In de regel art 9.1 staat Bestemmingsomschrijving, punt k: nutsvoorzieningen. Vallen zonnepanelen op een grondgebonden stelling onder het begrip nutsvoorzieningen? Kan de tekst in de Regels wellicht aangevuld worden, bv. : 'k. Nutsvoorzieningen, inclusief voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie".

Commentaar

De gemeente is voorstander voor de opwekking van duurzame energie. De beoogde gronden zijn echter niet in het bezit van de gemeente Harderwijk. Om echter onduidelijkheid te voorkomen en in zijn algemeenheid mogelijkheden te kunnen bieden voor dergelijke initiatieven zal binnen de bestemming 'Verkeer' een nieuw lid m. worden aangevuld met voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie.

Opmerking 3.2

Wat betreft de Bouwregels, onder 9.2b zou regel 1 aangepast moeten worden in bv.: 1.

Geluidwerende en/of energieopwekkende voorzieningen niet meer dan 6 meter ten opzichte van het weglak mag bedragen.

Commentaar

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

Inspraakreactie 4.

Opmerking 4.1

Binnen de woonbestemming is het aantal bij recht vergunde opstallen vele malen groter dan in het voorontwerp is weergegeven. Daardoor wordt een groot aantal m² schuurruimte onder het overgangsrecht gebracht hetgeen geen recht doet aan de vergunde rechten. Reclamanten vragen deze onjuistheid recht te zetten en op de verbeelding op te nemen dat het bij recht aanwezige aantal vierkante meters aan bijgebouwen binnen deze woonbestemming 787m² mag bedragen (conform de inmeting 2016 t.b.v. de WOZ-waardering).

Commentaar

Ter plaatse van Weisteeg 5 en 7 is sprake van twee kadastraal gescheiden percelen. In het vorige bestemmingsplan is een groot deel van de bijbehorende bouwwerken onder het overgangsrecht geplaatst. In de regels van het bestemmingsplan zullen de juiste aanwezige m²'s aan bijbehorende bouwwerken worden opgenomen. Aangezien het perceel bestaat uit twee woonpercelen, Weisteeg 5 en 7, zullen respectievelijk de oppervlaktematen 191 m² en 591 m² aan toegestane bijbehorende bouwwerken worden opgenomen als een maatwerkoplossing waarvan Weisteeg 7 als een persoonsgebonden overgangsrecht. Ten aanzien van het gebruik van deze bebouwing blijven de gebruikelijke bepalingen geldende behorende bij de bestemming "Wonen".

Het aangegeven aantal m²'s komt overeen met de huidige legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken waarvan het hoofdzakelijk voormalig agrarische bijgebouwen betreft. Het door indiener genoemde aantal van 787 m² is achterhaald aangezien na 2016 wijzigingen op het perceel hebben plaatsgevonden. Deze wijziging is ook op de verbeelding verwerkt (uitbouw woning).

Opmerking 4.2

Een gedeelte van de woningen (gezamenlijke voorgevel) is niet binnen het toegekende bouwvlak gebracht en ook een gedeelte van de werktuigenloods is niet binnen het toegekende bouwvlak gebracht. Reclamanten verzoeken beide onjuistheden te corrigeren op de verbeelding.

Commentaar

Wij zien geen onjuistheden. De inmeting in de BAG en de kadastrale ondergrond zijn leidend voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt niet dezelfde ondergrond gebruikt. Daardoor lijkt het of de bebouwing niet binnen het bouwvlak/de aanduiding ligt. Dit is echter wel het geval.

Opmerking 4.3

Reclamanten zien graag dat het planologisch mogelijk wordt gemaakt de huidige woningen aan de zij- en achtergevels te voorzien van een aan/uitbouw, uitsluitend op begane grond. Door de forse grote oppervlakte aan bijgebouwen is dat nu niet mogelijk om vergunningvrij te realiseren. Verzocht wordt dan ook om het bouwvlak rondom de woning ruimer vast te stellen zodat deze aan- en uitbouwen kunnen worden gerealiseerd.

Commentaar

Het bouwvlak is opgenomen conform de systematiek zoals dat ook in de andere situaties voor vrijstaande woningen is gedaan, namelijk de oorspronkelijke voorgevelbreedte en 15 meter diep. Het huidige hoofdgebouw past hier precies in. Voor tweekappers (waar in dit geval sprake van is) geldt zelfs een bouwblokdiepte van 12 meter. Eventuele aan- en/of uitbouwen kunnen alleen gerealiseerd worden mits dit past binnen de regels van het bestemmingsplan of vergunningvrije mogelijkheden. Wij zien geen redenen om hierop een uitzondering te maken. Om de gewenste aan- en uitbouwen te kunnen realiseren zal dan ook eerst bestaande bebouwing moeten worden gesloopt.

Opmerking 4.4

Binnen het toegekende bouwvlak is een groot oppervlak aan bijgebouwen aanwezig met verschillende goot- en nokhoogte welke tevens de in de regels genoemde maximale maatvoering overschrijden.

(goot 3.0 meter en bouwhoogte 4.5. meter). De wijze van bestemmen geeft onduidelijkheid . Verzocht wordt om op de verbeelding de maatvoering op te nemen zoals aan reclamanten zijn vergund in het in het verleden verstrekte bouwvergunningen.

Commentaar

In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogten niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen. Door deze regeling zijn de goot- en bouwhoogten van de bestaande vergunde schuren voldoende gewaarborgd. Wij zien geen reden om van onze standaardsystematiek af te wijken.

Opmerking 4.5

Reclamanten zien graag de instandhouding van het fraaie landschapselement (oude bomenrij / bomenlaan) planologisch gewaarborgd. Verzocht wordt deze bomenrij / bomenlaan als beeldbepalend object op te nemen op de plankaart.

Commentaar

De gronden waar de bomenrij deel van uitmaakt zijn in gemeentelijk eigendom en hebben een woonbestemming die enige flexibiliteit biedt wat inrichting betreft. De bomenrij maakt daar ook deel van uit. Omdat de gemeente de bomenrij ook waardevol vindt staat deze in zijn geheel reeds op de lijst met monumentale bomen. Hierdoor is deze bomenlaan dus voldoende beschermd. Overigens geldt voor een eventuele kap van een boom -waar dus geen sprake van is- een kapvergunningsplicht waar een bezwaarprocedure aan gekoppeld is. Een specifieke regeling in het bestemmingsplan opnemen is wat ons betreft dan ook niet nodig.

Opmerking 4.6

In artikel 4.3 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze is omgegaan met de toekenning van bestemmingen en hoe rekening is gehouden met oude vigerende bestemmingsplannen en in het verleden opgebouwde rechten. Aangegeven wordt dat voor de woningen die ingeklemd liggen tussen de Weisteeg, bedrijvenpark Tonsel en de Harderwijkerweg op dit moment Drielanden Oost het vigerend bestemmingsplan is. Gesteld wordt verder dat in verband met het versterken van de aanwezige woonfunctie rond de Weisteeg deze gronden destijds zijn bestemd als "Uit te werken Gemengde doeleinden" en kunnen uitgewerkt worden voor de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven en woningen. De resterende gronden ten zuiden van de woningen zijn destijds uitgewerkt als bedrijventerrein en opgenomen in het bestemmingsplan Drielanden-Bedrijvenpark Tonsel 2014. Dit is volgens reclamanten een onjuiste weergave van de feiten. Achter en naast de woningen van reclamanten zijn verschillende hectares landbouwgrond bij hen in eigendom waarop het bestemmingsplan Drielanden Oost niet vigerend is.

Commentaar

Voor de gronden ten noorden van de Weisteeg geldt nu het bestemmingsplan Drielanden 1989. Voor de gronden ten zuiden van de Weisteeg en daarmee ook de gronden van reclamant, is nu nog het bestemmingsplan Drielanden Oost van kracht. Destijds zijn de gronden die in gemeentelijk eigendom waren wel nader uitgewerkt, maar de gronden in particulier eigendom niet. Het is ons niet duidelijk welke gronden volgens reclamant nu buiten het bestemmingsplan Drielanden Oost vallen.

Opmerking 4.7

Het bestemmingsplan Drielanden – Bedrijvenpark is vastgesteld direct aangrenzend aan de eigendommen van reclamanten. Het gevolg is dat deze sinds de realisatie van bebouwing binnen het bestemmingsplan regelmatig blank staan van het water en daardoor met regelmaat niet meer bruikbaar zijn voor het weiden van paarden. Ook het telen van snijmaïs op deze grond is vrijwel onmogelijk geworden door de vernatting en het wegnemen van het benodigde zonlicht door de aangrenzende recent opgerichte bebouwing. Reclamanten ondervinden hierdoor schade. Destijds is geen gebruik gemaakt van het indienen van een zienswijze omdat zij daarmee mogelijk een buurman financieel zouden kunnen benadelen er van uit gaande dat het college op korte termijn invulling zou geven aan de door de gemeenteraad gegeven opdracht voor het ontwikkelen van het overgebleven gebied. Uit het voorontwerp blijkt dat voor deze gronden, in afwijking van het destijds genomen

raadsbesluit, geen nieuw uitwerkingsplan wordt gepresenteerd maar deze gronden worden bestemd als agrarische grond. Reclamanten vinden het onduidelijk waarom hiervoor wordt gekozen.

Commentaar

Tegenover het betreffende perceel staat een grondwater peilbuis waar sinds 2009 de grondwaterstand automatisch en continue wordt gemeten. Uit de gegevens blijkt dat de grondwaterstand varieert tussen 2,80+ en 3,40+ mNAP. Het maaiveld ligt op ca. 4,25+ mNAP. Dit betekent een gemiddelde ontwateringsdiepte van 1,15 m beneden maaiveld. Gedurende een aantal dagen kan de grondwaterstand tot 0,65+ m beneden maaiveld oplopen, waarna deze weer snel uitzakt. Deze ontwateringsdiepte is voldoende tot ruim voldoende voor stedelijk gebied waar een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m t.o.v. maaiveld wordt aangehouden. Voor agrarische functies is dit zeker niet te nat. Reclamant suggereert dat de vernatting is ontstaan door ontwikkeling van bedrijventerrein Tonsel. Het hemelwater in het bedrijventerrein wordt opgevangen in infiltratiestroken. Het overtollige water wordt afgevoerd het gebied uit via de bermsloot van de spoorlijn Amersfoort Zwolle. Er wordt vanuit het bedrijventerrein geen hemelwater oppervlakkig afgevoerd in de richting van het perceel van reclamant. Bovendien blijkt uit meetgegevens van een 'verlaten' peilbuis nabij het betreffende perceel waar handmetingen zijn uitgevoerd in de periode van 1985-1996 dat de grondwaterstand de afgelopen decennia eerder lager dan hoger is geworden. Als het perceel te nat is voor de boogde functie, dan heeft dat waarschijnlijk te maken met de lokale ondiepe bodemopbouw (verdichting of stoorlagen). Het perceel loopt van oost naar west af van 4,60+ mNAP naar 4,00 mNAP. Als regenwater dat op het perceel valt slecht wil infiltreren in de bodem dan zal overtollig water zich verzamelen aan de laaggelegen westzijde van het perceel. Wellicht dat het graven van een ondiepe ontwateringsgreppel aan de westrand van het perceel naar de bermsloot van Weisteeg een eenvoudige oplossingsrichting is. Incidenteel bij zomerse plensbuien komt het wel eens voor dat er heel veel regen in één keer valt. Dat is al sinds de jaren '80 zo (en zal door de klimaatontwikkeling wel vaker gebeuren). Binnen een dag is het water weer verdwenen. Bij dat soort buien staan alle agrarische percelen blank.

Het is dus zeer onwaarschijnlijk dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Tonsel heeft geleid tot vernatting van het betreffende perceel. Mogelijk zijn landbouw greppels in de verdrukking geraakt en/of door verwaarlozing gedempt geraakt.

Wat betreft het niet verder uitwerken van de braakliggende gronden moet opgemerkt worden dat er op dit moment geen programma meer is voor uitbreiding van bedrijventerreinen. In verband met de Ladder voor Duurzame verstedelijking wordt uitbreiding van dergelijke functies niet goedgekeurd door de provincie Gelderland. In het verleden had de gemeente wel die wens en heeft toen contact opgenomen met reclamant om gronden aan te kopen, maar reclamant wilde toen niet meewerken. Gezien de huidige ontwikkelingen is dat voor ons nu niet meer aan de orde.

Opmerking 4.8

Er wordt gesteld dat er geen programma meer is voor nieuwbouw van extra woningen in dit gebied en woningbouw niet op basis van de Wet geluidhinder. Er wordt niet aangegeven waarop deze conclusies zijn gebaseerd. Er zijn volgens reclamanten voldoende mogelijkheden binnen de grenzen die door de Wet geluidhinder worden gesteld op een passende wijze invulling te geven aan de thans binnen het vigerend bestemmingsplan aanwezige mogelijkheden tot realisatie van nog 2 woningen binnen het plangebied. Daarbij komt dat er geen motivering is aangetroffen waarom op deze gronden de vestiging van bedrijvigheid in milieu-categorieën 1 en 2 ook niet mogelijk wordt gemaakt.

Ook zijn er naar mening van reclamanten geen beletselen aanwezig waardoor deze invulling niet plaats zou kunnen vinden en dient tenminste onderzocht te worden of aan de door de gemeenteraad aan het college gegeven opdracht op een passende wijze invulling gegeven zou kunnen worden.

Er is nu geen inhoud gegeven aan de inspanningsverplichting. Gevraagd wordt om gedachtewisseling over deze punten.

Commentaar

Destijds was de gedachte om een overgang van het bedrijventerrein naar woningbouw te realiseren. Uitbreiding van bedrijventerrein is op dit moment niet meer aan de orde. De provincie gaat niet akkoord met uitbreiding van bedrijventerrein. De toevoeging van alleen twee extra woningen op de huidige agrarische gronden is niet wenselijk. Hierdoor wordt er teveel afbreuk gedaan aan het huidige landschappelijke karakter ter plaatse. Bovendien is er in het huidige bestemmingsplan een

bouwverbod opgenomen. Wij zien geen bijzondere omstandigheden of nieuw beleid waarom wij hiervan zouden moeten afwijken.

Inspraakreactie 5.

Opmerking 5.1

Voorafgaand aan het voorontwerp heeft inspectie plaatsgevonden van de percelen van reclamant. Op dat perceel bevinden zich volgens het rapport 7 bouwwerken. Het gebruik van gebouw W2 ten behoeve van "wonen" is volgens het inspectierapport niet vergund. Het is relevant te onderzoeken of het gebruik voor bewoning door het gebruiksovergangsrecht of anderszins wordt beschermd, danwel alsnog kan worden vergund. De bouwdoSSIers waren voor reclamant nog niet raadpleegbaar zodat reclamant zich ter zake van de motivering van deze inspraak alle rechten voor te behouden.

Commentaar

De stellingname en beroep van reclamant op een overgangsrecht voor het gebruik als woning verbaast ons. Dit omdat reclamant in een gesprek met onze toezichthouder verklaard heeft dat het gebouw, wat in ons constateringsrapport W2 genoemd wordt, niet bewoond zou worden. De verleende bouwvergunning van het gebouw W2 geeft aan dat het gebouw is vergund als schuur en niet als woning. Een illegale situatie wordt door strijdig gebruik nooit een legale situatie, ook niet bij overgangsrecht. Er is dus geen sprake van overgangsrecht met betrekking tot gebruik. Nu het toekennen van een extra woning niet mogelijk is en er op basis van de eigen stellingname van reclamant er kennelijk toch sprake is van bewoning, zijn wij voornemens reclamant te verzoeken om de bewoning van gebouw W2 te staken en gestaakt te houden. De gemeente ziet graag de bewijsstukken tegemoet komen hoe lang er sprake is van bewoning in het pand.

Opmerking 5.2

Voor de bouwwerken Ov1, Scr en Hk zijn volgens het inspectierapport geen vergunningen verstrekt. Als dit juist is, is het relevant te onderzoeken of deze bouwwerken onder het overgangsrecht gedeeltelijk konden worden opgericht danwel of deze bouwwerken vergunningsvrij konden of kunnen worden opgericht. Reclamant wenst dat bestaande gebouwen en bouwwerken alsmede het bestaande gebruik daarvan in het bestemmingplan positief worden bestemd.

Commentaar

Op het perceel Weisteeg 6 is 226 m2 aan bijbehorende bouwwerken vergund. Bouwwerk Hk heeft een oppervlakte van 20 m2 en is destijds conform het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken opgericht. Deze regeling is met de komst van de Wabo per 1 oktober 2010 komen te vervallen. De regeling voor vergunningvrij bouwen is overgeheveld naar het Besluit Omgevingsrecht. In totaal kan dan dus een oppervlakte van 246 m2 als vergund en/of legaal worden aangemerkt. Dit aantal zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De conclusie is nog steeds dat de bouwwerken Ov1 en Scr gesloopt moeten worden.

Opmerking 5.3

De regels bieden slechts de mogelijkheid van één woning. Reclamant wenst de gebouwen W1 en W2 als woningen/hoofdgebouwen worden bestemd. Hij meent dat jarenlange bestaande gebruik alsmede de ligging, landschappelijke waarde en omvang van het perceel dit rechtvaardigen.

Commentaar

Zie ons commentaar op opmerking 5.1. Bovendien is het realiseren van een nieuwe woonfunctie op die locatie op grond van de Wet geluidhinder niet gewenst.

Opmerking 5.4

Reclamant voorziet rechtsonzekerheid bij het behoud van de bestaande, al dan niet vergunde bijgebouwen/bouwwerken en/of de uitbreiding daarvan. Reclamant wenst dat gebouw W2 voor bewoning wordt bestemd door het aantal woningen ter plaatse te voorzien van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" en het getal 2. Het jarenlang gebruik voor bewoning alsmede de landschappelijke waarde en de oppervlakte van het perceel rechtvaardigen een gebruik van gebouw W2 voor bewoning.

Het voorontwerp voorziet mogelijk niet in een bestemming die in overeenstemming is met de feitelijke en planologisch, mogelijk onder overgangsrecht, toegestane en door reclamant gewenste situatie.

Commentaar

In de regels zal de bestaande vergunde situatie aan bijbehorende bouwwerken worden vastgelegd. Dit houdt voor het perceel Weisteeg 6 in dat er naast de bestaande woning 246 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Conform ons eerder commentaar zal bouwwerk W2 niet als woning worden bestemd aangezien geen sprake is van een feitelijke, planologische en legale situatie.

Opmerking 5.5

De oppervlakte van 15m² voor een veldschuur is krap bemeten, reclamant ziet deze graag vergroot naar minimaal 20m². Teneinde te voorkomen dat reclamant de bestaande veldschuur moet verplaatsen zou aan de gronden ezels-verblijf, in het inspectierapport aangeduid met 'Scr', de bestemming Groen kunnen worden toegekend.

Commentaar

In Harderwijk geldt de regel dat er op de groenbestemming nabij een woning een veldschuur van 15 m² opgericht mag worden. Er zijn geen bijzondere omstandigheden om af te wijken van ons Handboek en vergelijkbare regelingen in de gemeente Harderwijk. Dit geeft rechtsongelijkheid naar de overige inwoners in Harderwijk. Een uitbreiding van de groenbestemming om een illegaal te groot bouwwerk mogelijk te maken, doet geen recht aan de situatie ter plaatse. Bovendien is de schuur dan nog steeds wat oppervlakte betreft te groot. Ook de wijziging van de groenbestemming naar een woonbestemming met een hobbyboer regeling biedt geen oplossing in deze situatie. Ook dan is er teveel m² aan bebouwing op het perceel aanwezig en vervalt zelfs nog de 15 m² aan veldschuur mogelijkheid, hetgeen nog meer beperkingen oplevert. Het feit is dat er teveel illegale bebouwing op het perceel staat en dat deze gesloopt dan wel verplaatst moet worden zodat deze voldoen aan de regels in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6.

Opmerking 6.1

Op 6 maart heeft reclamant een gesprek gehad op het stadhuis waarbij ter sprake is gekomen de m² bebouwing, maximaal tot 200 m² bijgebouwen terug te brengen. De definitieve keuze in de te slopen vierkante meters zal nog moeten worden gemaakt. Ten aanzien van de aanduiding "beroep/bedrijf aan huis" zal nog een onderbouwing worden verstrekt.

Commentaar

Ten aanzien van het perceel Weisteeg 10 is in 2018 (na sloop van enkele bijgebouwen) vergunning verleend voor in totaal 182 m² aan bijbehorende bouwwerken. Dit legaal aanwezige aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken zal worden vastgelegd in de regels. Ten aanzien van de aanduiding 'beroep/ bedrijf aan huis' is geen ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Hierbij wordt teruggevallen op de algemene regeling die in het bestemmingsplan geldt.

Inspraakreactie 7.

Opmerking 7.1

De omstreden bouwwerken stonden er al voordat reclamant het perceel kocht en is er van uit gegaan dat de bouwwerken legaal gebouwd waren. In de verkoopbrochure stond dat er niets gebouwd was zonder vergunning. De voormalige eigenaar heeft aangegeven dat hij voor de bouwwerken een omgevingsvergunning verleend heeft gekregen. De blokhut (B2) is naar aanleiding van een vergunningscheck op gemeentelijke site groen bevonden waar volgens voormalige eigenaar geen omgevingsvergunning voor nodig is.

Reclamant wenst dat het voorontwerpbestemmingsplan meer bebouwingsmogelijkheden toelaat dan het huidige bestemmingsplan en verzoekt hiermee rekening te houden en de gerealiseerde bouwwerken van reclamant in het voorontwerpbestemmingsplan mee te nemen.

Commentaar

Allereerst moet opgemerkt worden dat de vergunningcheck heeft plaatsgevonden op Omgevingsloket online (OLO) en dat is geen gemeentelijke site. De voormalige eigenaar is ervan uitgegaan dat er sprake was van een achtererfgebied, maar dat is niet het geval. Omdat het perceel ter plaatse grenst aan de openbare weg is er juist sprake van een voorerfgebied en daarmee zijn dergelijke bouwwerken vergunningplichtig. Als er destijds een vergunning was aangevraagd dan was geconstateerd dat de aangevraagde schuur te groot was en zou de oppervlakte beperkt moeten worden. In verband met de dubbeltelbepaling is het bouwwerk nu in strijd met het bestemmingsplan. Er is immers naast de huidige bebouwing bij de woning ook nog ruim 600 m² voormalige agrarische bebouwing aanwezig op het oorspronkelijke perceel. Voor de percelen Weisteeg 2/2a wordt het legaal aanwezig aantal bijbehorende bouwwerken vastgelegd in de regels. Met betrekking tot de voormalig agrarische bebouwing is met de huidige eigenaar een maatwerkoplossing geboden. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1.

Inspraakreactie 8.

Opmerking 8.1

Reclamant heeft brief ontvangen waarin wordt opgemerkt dat in het kader van een inventarisatie van aanwezige bouwwerken in het kader van de planvorming geconstateerd zou zijn dat er bouwwerken zonder omgevingsvergunning op zijn perceel staan en heeft gereageerd door te wijzen op het feit dat het hier een reeds ca. 30 jaar bestaande carport betreft en beriep op verjaring. Gemeente is de mening toegedaan dat cliënt geen eigenaar van de grond zou zijn. Reclamant wijst er op dat de carport al aanwezig was toen de geluidswal werd aangelegd en de gemeente daar nooit tegen op heeft getreden. Reclamant is verbaasd dat op dit aspect terug gekomen wordt. Het gaat om 4 m² grond en de vraag is dan ook welk belang het nu dient. De gemeente heeft bij aanleg van de wal duidelijk gemaakt dat de grond eigendom is en was van zijn voorgangers. Dat de grond niet meer in bezit is van reclamant en louter verwijzen naar jurisprudentie is te mager om het standpunt te onderbouwen. Reclamant verzoekt het plan dusdanig aan te passen dat de carport geheel gelegen is in de bestemming en wel dusdanig dat er van handhaving geen sprake meer kan zijn.

Commentaar

Op grond van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verjaring. Om de situatie ter plaatse op de juiste wijze juridisch vast te leggen zullen de betreffende m² grond aan reclamant te koop worden aangeboden. De grond is inmiddels in eigendom overgegaan naar de bewoners van genoemd adres. De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Het stukje grond krijgt een woonbestemming en wordt binnen het bouwvlak gelegd. Zo is de gehele carport gelegaliseerd.

Inspraakreactie 9.

Opmerking 9.1

De situatie met betrekking tot het bouwblok, zoals die door gemeente Harderwijk is aangegeven op de luchtfoto, strookt niet met de door reclamant verkregen/vergunde rechten in het verleden. Door de huidige vaststelling van het bouwblok valt een groot gedeelte (B4) van de hoofdwooning buiten het bouwblok en wordt zodoende ten onrechte in de berekeningen meegenomen, als ware het een bijgebouw. Hierdoor wordt reclamant benadeeld. Reclamant verzoekt met betrekking tot het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, het bouwblok, zoals dat op dit moment is vastgesteld voor het perceel aan de Eekhoornlaan 2, aan te passen aan de in het verleden vergunde situatie.

Commentaar

De vergunde woning zal als maatwerkoplossing op de verbeelding worden opgenomen.

1. Conclusies op basis van de verkregen inspraakreacties

Hiervoor zijn alle inspraakreacties van commentaar voorzien en afgewogen. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt voorgesteld de hiervoor aangegeven aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan. Het eindverslag inspraak wordt aan de insprekers toegezonden. Vervolgens zal het bestemmingsplan overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke procedure in ontwerp ter inzage

worden gelegd. Daarvan zal op de gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan in onder meer de plaatselijke pers.

Harderwijk, 13 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

De burgemeester,

De secretaris,