



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2012, nummer 12.00325;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Hierden Bosch" met ingang van 23 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld daarover zienswijzen kenbaar te maken;

dat dit op 22 februari 2012 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;

dat er 7 zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan;

gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met het document "Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hierden Bosch".
2. De zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat:
  - Zienswijze 1, zienswijze 4 en zienswijze 5 gedeeltelijk worden gedeeld;
  - Zienswijze 2 wordt gedeeld;
  - Zienswijze 3, zienswijze 6 en zienswijze 7 niet worden gedeeld.
3. In te stemmen met het document "Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hierden Bosch".
4. Het bestemmingsplan "Hierden Bosch", met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00060-0003, vast te stellen met de wijzigingen zoals verwoord in de documenten genoemd bij beslispunten 1 en 3.
5. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Harderwijk in zijn openbare vergadering van 28 juni 2012, onder nummer 12.00325.

Mevrouw A.E.H. van der Kolk  
voorzitter

de heer H.R. Lanning  
raadsgriffier

# COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “HIERDEN BOSCH”

## **1. Korte inleiding**

Het belangrijkste doel van het op te stellen bestemmingsplan "Hierden Bosch" is het scheppen van een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader. Binnen dit kader is een balans gevonden tussen enerzijds het creëren van voldoende mogelijkheden voor de woonomgeving en openbare ruimte flexibel in te richten en anderzijds het bieden van voldoende rechtszekerheid ten behoeve van de handhaving van bestaande gebruik- en bouwrechten. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat de planregeling vooral is gericht op het handhaven van de bestaande situatie.

## **2. Termijn**

Het ontwerpbestemmingsplan “Hierden Bosch” heeft met ingang van 23 februari 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 22 februari bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant.

De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website [www.harderwijk.nl](http://www.harderwijk.nl). en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## **3. Zienswijzen**

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Hierden Bosch”

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	Century Vastgoed	Molenweg 30 te Hierden	I12.990	9 maart 2012
2.	J. Schaftenaar- van den Brink	Molenweg 21a te Hierden	I12.1265	30 maart 2012
3.	Mevr. N.A.A.G Bomers	Molenweg 37 te Hierden	I12.1291	2 april 2012
4.	Guido Leenders	Biesteweg 11 te Hierden	I12.1283	2 april 2012
5.	Mulder Bouwmanagement BV/Parkhotel Hierden BV	Molenweg 24 te Hierden	I12.1308	3 april 2012
6.	Ir. Hans W. Droog	Sonnevancklaan 23 te Harderwijk	I12.1337	4 april 2012
7.	Tom Rottinghuis	Lincolnstraat 34 te Brussel	I12.1691	1 mei 2012

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is door niemand gebruik gemaakt.

## **4. Ontvankelijkheid**

Het ontwerpbestemmingsplan “Hierden Bosch” heeft met ingang van 23 februari 2012 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 genomen. Opgemerkt moet worden dat de heer Rottinghuis binnen de termijn een e-mail heeft gestuurd. Formeel gezien kunnen zienswijzen niet per e-mail worden ingediend. De heer Rottinghuis heeft de gelegenheid gekregen om dit verzuim te herstellen, hetgeen hij binnen de gestelde termijn heeft gedaan. Zijn zienswijze is dan ook in behandeling genomen.

## **5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar**

Hieronder zijn de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

### **Zienswijze 1.**

Century Vastgoed, Molenweg 30 te Hierden, briefnummer I12.990

#### Opmerking 1.1

Reclamant verwijst naar de eerder ingediende inspraakreactie betreffende de bedrijfsbestemming op Molenweg 30. In de beantwoording staat dat er nader overleg volgt. Reclamant wachtte op dat overleg. Met betrekking tot de vestiging van bedrijven (betreft passage voormalig bedrijfsgebouw) wijst reclamant er op dat er thans wel degelijk bedrijven zijn gevestigd op locatie Molenweg 30.

#### *Commentaar*

*Op 3 januari 2012 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de heer J. Kevelam over de invulling van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Molenweg 30. Bij opheffing bedrijfsbestemming en sloop van de bedrijfsgebouwen mag er één kleine/ondergeschikte woning worden teruggebouwd. De voorwaarden voor het bouwen van de woning zijn besproken in het overleg. Reclamant is akkoord gegaan de voorgestelde situering en maatvoering van de woning. Reclamant is het niet eens met het tijdstip waarop de woning gerealiseerd kan worden (zie ook opmerking 1.2).*

*Uit inschrijving uit de Kamer van Koophandel blijkt dat op het perceel inderdaad bedrijven zijn gevestigd, te weten Klaim B.V. (Vastgoed & makelaardij) en Century Projects B.V. (Bouwadviesbureau en bemiddeling bij aan- en verkoop van grond). Het bouwbedrijf Kevelam B.V. is echter opgeheven of verplaatst. De gronden die de bestemming "Bedrijf" hebben gekregen waren destijds in gebruik ten behoeve van het bouwbedrijf. Uit een bezoek ter plaatse blijkt dat de gebouwen in vervallen toestand zijn en dat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. De huidige bedrijven Klaim B.V. en Century Projects B.V. opereren vanuit huis en niet vanuit de voormalige bedrijfsbebouwing die op de verbeelding de bestemming "Bedrijf" heeft gekregen.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 1.2

Reclamant heeft bij ingediende inspraakreactie ook een vraag c.q. opmerking gesteld over het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Reclamant vindt het commentaar van de gemeente een standaard verhaal dat geen antwoord geeft op de vraag waarom de gemeente het fenomeen functieverandering niet op haar merites wenst te beoordelen. Reclamant vindt dat er ruimte moet worden gemaakt in het KWP voor gevallen zoals bouwen waar oude gebouwen worden gesloopt. Daarnaast geeft reclamant aan dat het opheffen van de bedrijfsbestemming een significante verbetering van leef- en woonomgeving geeft.

#### *Commentaar*

*In het KWP is vastgelegd welke woningbouwaantallen er gebouwd mogen worden. Over deze te bouwen woningen zijn in het verleden harde afspraken gemaakt. In de door burgemeester en wethouders gehanteerde prioritering binnen het meerjarenprogramma woningbouw, zijn op dit moment nog geen woningaantallen beschikbaar voor functieverandering en/of de rood voor rood regeling.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 1.3

Reclamant heeft in de inspraak het volgende aangegeven: "Als bewoner van het gebied is nooit begrepen waarom de grens van het bestemmingsplan achter aan de noordzijde van de Molenweg gelegen woningen en daarna langs "de Biest" is getrokken. Naar mening van

reclamant zou de grens verlegd moeten worden en wel langs de Zomerweg en Wijtgraaf.” De gemeentelijke reactie hierop raakt volgens reclamant kant nog wal en doet nogmaals het verzoek de grens aan te passen.

#### *Commentaar*

*De gemeente is er geen voorstander van om de oppervlakte van het Buitengebied kleiner te maken en de karakteristiek van het Buitengebied aan te tasten. Het gebied waarop reclamant duidt heeft altijd tot het buitengebied behoord. In verband met het huidige landelijke karakter ter plaatse zijn verdichtingsmogelijkheden in dit gebied niet wenselijk. Het gebied blijft dan ook deel uitmaken van het Buitengebied. De huidige woonbestemmingen in het gebied blijven vanzelfsprekend gehandhaafd. Dit standpunt wordt bevestigd door het onderzoek van Bosch en Slabbers (Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden d.d. 22 september 2011) waarin het open karakter van het gebied bevestigd wordt.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 1.4

De huidige bedrijfsbestemming op pand Molenweg 30 wordt niet één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant verzoekt de oude bestemming te handhaven tot het moment dat de wijzigingsbevoegdheid van kracht wordt.

#### *Commentaar*

*De huidige bestemming laat ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven toe. Ambachtelijke bedrijven kunnen worden gedefinieerd als kleine bedrijven waar met spierkracht en slechts eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt. Dienstverlenende bedrijven kunnen worden gedefinieerd als bedrijven die bedrijfsmatig diensten verlenen waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen. Beide begrippen zullen in artikel 1 van de regels worden opgenomen, zodat de huidige bedrijfsactiviteit mogelijk blijft totdat de wijzigingsbevoegdheid van kracht wordt. In de regels zal artikel 3, lid 3.1 onder a worden gewijzigd van bouwbedrijf naar ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven.*

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

#### Opmerking 1.5

Het woonhuis op perceel Molenweg 30 bestaat al sinds de jaren 40 uit twee wooneenheden. Deze worden in het bestemmingsplan niet als zodanig weergegeven. Reclamant verzoekt de bestaande situatie op perceel Molenweg 30 recht te doen en als zodanig op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Commentaar*

*Het vigerende bestemmingsplan voorziet in één woning. Er is hier sprake van een inwonings situatie. Er is geen splitingsvergunning verleend. Inwoning geeft geen recht op twee woningen. Inwoning van ouders in een eigen kamertje in de woning, begane grond of op zolder, zeker bij boerderijen, is niet anders dan inwonende kinderen die bijvoorbeeld ook mogelijk gebruik maken van de ruimte in een bakhuisje. In het bestemmingsplan Buitengebied is dit nader onderbouwd waarbij de relatie gelegd is met het bakhuis dat ten dienste staat van de woning en geen eigen zelfstandige eenheid vormt. Dus ook een 'kamer' hebben in een bakhuis geeft niet het recht op een extra woning. Inwonings situaties zoals op dit moment op het perceel plaatsvindt is toegestaan, maar geen twee zelfstandige woningen.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

## **Zienswijze 2.**

J. Schaftenaar - van Brink, Molenweg 21a te Hierden, briefnummer I12.1265

### Opmerking 2.1

Reclamant vraagt welke mogelijkheden er zijn voor het perceel Molenweg 27. Geldt hier de sloopregeling zoals in het bestemmingsplan Hierden Dorp is opgenomen en wat mag/kan er dan voor terug komen?

#### *Commentaar*

*Het beleid van de gemeente Harderwijk is erop gericht geen nieuwe (burger)woningen toe te staan in het Buitengebied. In het Buitengebied is wel een functieveranderingsregeling opgenomen. Dit beleidskader (de 'rood voor rood' regeling) is opgenomen in de Visie op hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk (VohBH) dat op 15 februari 2011 is vastgesteld. Dit houdt in dat er in het Buitengebied uitsluitend nieuwe woningen mogen worden gebouwd indien dit gepaard gaat met substantiële sloop (minimaal 500 m<sup>2</sup>) en landschappelijke versterking. In deze gevallen wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.*

*In Hierden Dorp heeft de gemeente ingestemd met een kleine toename van woningbouw op particuliere gronden (maximaal 15 woningen), passend in het bestaande bebouwde gebied van het dorp. In het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 kunnen op diverse locaties woningen worden toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de filosofie achter de 'rood voor rood' regeling. In gevallen waar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, kan het toevoegen van een woning snel een ruimtelijke verbetering geven en is de gemeente eerder geneigd een woning toe te staan. Er dient echter wel bij elke aanvraag nog wel aan de onderstaande randvoorwaarden te worden getoetst:*

- *verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;*
- *geen verstoring van de ruimtelijke kwaliteit;*
- *noodzaak tot 'stedenbouwkundige reparatie';*
- *geen toepassing van "staphorster" variant. Nieuwe bebouwing dient rechtstreeks aan de openbare ruimte/wegen te grenzen.*

*Hierden Bosch is geen onderdeel van het buitengebied, maar heeft ook een andere uitstraling dan Hierden Dorp. De gemeente is van mening dat de bestaande karakteristiek van het gebied in stand moet worden gehouden en dat er geen ruimte is voor de bouw van nieuwe woningen. Het perceel van reclamant valt deels binnen het bestemmingsplan Hierden Bosch en deels in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied. De gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied vallen worden niet meegenomen bij de berekening van de oppervlakte van de gronden in het bestemmingsplan Hierden Bosch. De opstallen op het perceel die voor sloop in aanmerking komen liggen binnen het bestemmingsplan Hierden Bosch. De functieveranderingregeling is dan ook niet van toepassing.*

*Het is echter wel denkbaar voor Hierden Bosch om de filosofie van de 'rood voor rood' regeling toe te passen. Er dient dan echter wel te worden voldaan aan de eerder genoemde randvoorwaarden. In het voorliggende geval van reclamant levert het toevoegen van een extra woning geen stedenbouwkundige verbetering op. Op de kavel zelf is namelijk naast de bestaande woning geen ruimte voor een nieuwe woning. Deze nieuwe woning dient namelijk rechtstreeks aan de Molenweg te grenzen en kan niet achter de bestaande woning worden gerealiseerd. Er kan derhalve geen medewerking worden verleend aan het toevoegen van een woning in ruil voor het saneren van bijgebouwen.*

*In het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 is wel een sloopregeling opgenomen met betrekking tot de sloop van bijgebouwen en het vervolgens toestaan van meer oppervlakte aan bijgebouwen dan volgens het bestemmingsplan toegestaan is. Hierdoor kan er toch*

*een kwaliteitsverbetering ter plaatse optreden en kunnen bewoners tegelijkertijd meer oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan maximaal is toegestaan.*

*Als deze regeling nu wordt toegepast op het bestemmingsplan Hierden Bosch, dan houdt dit in dan reclamant de helft van het aantal te slopen vierkante meters aan bijgebouwen in nieuwbouw mag terugbouwen, waarbij de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. Voor de woningen in het plangebied geldt een maximale oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> (en door middel van een omgevingsvergunning maximaal 150 m<sup>2</sup>). Voor reclamant betekent dit dat bij sloop van alle opstallen met uitzondering van de woning er 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden aan bijgebouwen. Deze bijgebouwen kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor bed & breakfast mogelijkheden. In de regels zijn hiervoor voorwaarden opgenomen.*

*De sloopregeling voor bijgebouwen zal aan de artikelen 6, lid 6.3 en 7, lid 7.3 van de regels worden toegevoegd. In de toelichting zal een korte uitleg worden opgenomen.*

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

### **Zienswijze 3.**

Mevr. N.A.A.G Bomers, Molenweg 37 te Hierden, briefnummer I12.1291

#### Opmerking 3.1

Reclamant wil graag gebruik maken van de mogelijkheden om achter haar woning aan de Molenweg 37 een Bed en Breakfast te beginnen en vraagt om af te wijken van punt 2 "het een kleinschalige verblijfsvergunning betreft met maximaal 7 slaapkamers, die deel uitmaakt van een woning of bijbehorende bouwwerken". Reclamant vraagt de mogelijkheid voor een Bed en Breakfast als losstaand verblijf op haar terrein.

#### *Commentaar*

*In de aangehaalde zinsnede is al opgenomen dat bed & breakfast in een vrijstaande bijgebouw is toegestaan. Er staat immers 'die deel uitmaakt van een woning of bijbehorende bouwwerken.' Met bijbehorende bouwwerken worden ook vrijstaande bijgebouwen bedoeld. Bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw is dus toegestaan, mits aan alle voorwaarden zoals die in de regels zijn opgenomen wordt voldaan.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld, omdat het verzoek van reclamant -onder voorwaarden- al bij recht is toegestaan.*

### **Zienswijze 4.**

Guido Leenders, Biesteweg 11 te Hierden, briefnummer I12.1283.

#### Opmerking 4.1

Reclamant heeft een aantal (taaltechnische)opmerkingen en opmerkingen over consistent taalgebruik die informatief bedoeld zijn.

#### *Commentaar*

*De opmerkingen worden waar nodig gecorrigeerd in het bestemmingsplan.*

*De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Aangezien het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet inhoudelijk relevant zijn, geeft deze zienswijze geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.*

#### Opmerking 4.2

Bedrijvigheid aan huis is op blz. 15 met een drietal blauwe knopen of cirkels aangegeven. Dit geeft onterecht een indruk van volledigheid. Reclamant stelt het op prijs wanneer als

algemene opmerking wordt toegevoegd: “Er is sprake van bedrijvigheid aan huis bij talrijke woningen” en de blauwe knopen verwijderd worden.

*Commentaar*

*De afbeelding op bladzijde 15 van de toelichting zal worden aangepast. De blauwe stippen geven inderdaad een ontorechte indruk van volledigheid en zullen uit de afbeelding worden verwijderd.*

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

Opmerking 4.3

Op blz. 16 staat “In De Biest bevindt zich op een drietal locatie bedrijvigheid aan huis”. Onterecht wordt de indruk gewekt dat elders geen bedrijvigheid aan huis is. Alleen al aan de Biesteweg is er sprake van 25 inschrijvingen in het handelsregister. Reclamant vraagt dit correcter te formuleren.

*Commentaar*

*In het handelsregister zijn diverse inschrijvingen aanwezig, doch het merendeel betreft financiële holdings. De tekst zal in die zin worden aangepast dat vermeld zal worden dat er verspreid over het plangebied bedrijvigheid aan huis plaatsvindt.*

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

Opmerking 4.4

Reclamant lijkt het verstandig het risico van de grondwaterstijging aan de voorzijde af te vangen bij het beoordelen van nieuwe bouwplannen, door expliciet aan te geven dat een kruipruimte hoger dan zekere hoogte niet wenselijk is vanwege grondwaterfluctuaties door het jaar heen. Reclamant ervaart 5.8.3. als “wollig taalgebruik” en vraagt concreet te maken wie, hoe gaat kijken naar de toekomstige grondwaterstand, over welke planningshorizon en op welke wijze en planning het “kijken” uitmondt in concrete adviezen aan de burger en beheerders van het waterpeil.

*Commentaar*

*In Harderwijk en Hierden zijn in totaal 60 grondwatermeetlocaties ingericht. De betrokken medewerkers voor stedelijk water van de afdeling IOR en BOR bekijken de waargenomen grondwaterstanden. Deze worden dagelijks waargenomen en opgeslagen. Hierbij is ook een projectgroep betrokken waarin Waterschap Veluwe, de provincie Gelderland en Vitens betrokken zijn. De grondwaterstanden van deze 60 locaties worden vanaf 2009 blijvend waargenomen en zijn op te vragen via het waterloket bij de gemeente. De projectgroep beoordeelt de waargenomen grondwaterstanden en zullen gerichte maatregelen treffen, indien zich knelpunten voor doen.*

*Als grens wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter beneden het maaiveld gehanteerd bij een overschrijding van 1 maal per jaar gedurende een bepaalde periode. De ontwateringsdiepte van 70 cm beneden het maaiveld is gericht op de grondwaterstand bij bijvoorbeeld wegen, kabels en leidingen. In parken en ander stedelijk groen kunnen hogere grondwaterstanden worden geaccepteerd; ter plaatse van bijzondere (natte) natuur binnen stedelijk gebied is een hogere grondwaterstand gewenst.*

*Bij nieuwe bouwaanvragen wordt getoetst op deze ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 meter. Het bouwpeil wordt minimaal 0,2 m hoger bepaald dan de aanliggende weg. De overschrijding van 1 maal per jaar is gebaseerd op grondwaterstandsmetingen om de 14 dagen, met andere woorden een overschrijding van 1 maal per jaar treedt gemiddeld 10 à 20 dagen per jaar op. Als het grondwaterpeil gemiddeld meer dan 20 dagen per jaar*

*de 0,7 m-mv overschrijdt, worden maatregelen getroffen. Dit houdt in dat er bijvoorbeeld voorzieningen worden getroffen voor het aftoppen van de pieken in de grondwaterstand.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.5.

Reclamant stelt het op prijs als in het ontwerpbestemmingsplan met de toegestane meeteenheden zoals "meter" gewerkt wordt en geen "inches", "yards" of "pond" gebruikt wordt.

#### *Commentaar*

*De omvang van aardgastransportleidingen worden altijd in inches aangegeven. Wij hebben deze maatvoering dan ook in het bestemmingsplan overgenomen, zodat er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de aard en omvang van de aardgastransportleidingen.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.6.

Reclamant ziet in de regels van het plan geen handhavingsmaatregelen om op het perceel genoemd op blz. 38 de doorkijk vrij te houden. Ook is niet duidelijk op welke andere plekken er een wens bestaat om doorkijkjes te handhaven. Reclamant stelt op prijs als het wel of niet handhaven van doorkijkjes verder expliciet gemaakt wordt in de regels.

#### *Commentaar*

*In het plangebied gaat het met name om de doorkijk tussen de woningen Molenweg 25a en 27. Om deze doorkijk naar het achterliggende landschap/buitengebied te handhaven is er ter plaatse geen bouwvlak op de kaart opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijgebouwen, die altijd ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen, mogen overal op het perceel gerealiseerd worden. Opgaand groen op de percelen blijft overal mogelijk. Met de doorkijkjes worden dan ook geen geheel open ruimtes bedoeld, maar voorkomen moet worden dat er een lintbebouwing ontstaat die het gehele achterliggende gebied aan het zicht onttrekt.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.7

Reclamant oefent vanuit huis bedrijvigheid uit waarvoor bij de aanvraag van de bouwvergunning schriftelijke toestemming is verleend. De goedgekeurde bedrijvigheid aan huis is volgens bouwtekeningen beduidend groter dan 50m<sup>2</sup>. Reclamant stelt het op prijs als de oppervlakte van de in pandige garages plus de oppervlakte van de bedrijfsruimtes, technische ruimtes, separaat toilet en separate opgang opgeteld worden en hiervoor blijvend vrijstelling verleend wordt. Deze verruiming van de overgangsregeling zou voor alle bestaande bouwwerken moeten gelden.

#### *Commentaar*

*In het huidige bestemmingsplan Hierden II 1974 is de oppervlakte voor aan huis gebonden beroepen beperkt tot ondergeschikt gebruik aan de woning. Er is geen maximum oppervlakte vastgelegd. Nu blijkt een bruto vloeroppervlakte van 74 m<sup>2</sup> in gebruik te zijn voor een aan huis gebonden beroep. Dit is meer dan de in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximum vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. De regeling zal in die zin worden aangepast dat maximaal 40% van tot een bouwperceel behorende gebouwen voor een aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>.*

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



#### Opmerking 4.8

Op basis van de gegevens van AHN2 fluctueert het grondwaterpeil tussen tenminste 0,7m en 2m. Reclamant stelt op prijs als -bij gebleken correctheid van bovenstaande- de gegevens van de meetbuizen van de gemeente Harderwijk verwerkt worden op bladzijde 43.

#### *Commentaar*

*De AHN2 gaat over maaiveldhoogten, niet over grondwaterstanden. Over de grondwaterstanden wordt aangegeven dat in Harderwijk en Hierden in totaal 60 grondwatermeetlocaties zijn ingericht. De betrokken medewerkers voor stedelijk water van de afdeling IOR en BOR bekijken en beoordelen de waargenomen grondwaterstanden. Deze worden dagelijks waargenomen en opgeslagen. Hierbij is ook een projectgroep betrokken waarin Waterschap Veluwe, de provincie Gelderland en Vitens betrokken zijn. De grondwaterstanden van deze 60 locaties worden vanaf 2009 blijvend waargenomen en zijn op te vragen via het waterloket bij de gemeente.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.9

De definitie van ‘gezamenlijk bruto vloeroppervlak’ op blz. 207“ voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke” roept bij reclamant de vraag op waarom hier ook (dienstverlenende) bedrijven en instellingen toegevoegd worden.

In 6.4.2. op blz. 216 staat echter: “Onder wonen is het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor de aan huis verbonden werkactiviteit mag worden gebruikt”.

Anders gezegd na het invullen van de definitie: “...niet meer dan 50% van het voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen,... voor de aan huis verbonden werkactiviteit mag worden gebruikt.”

Reclamant vindt bovenstaand krom klinken, tenzij je een bedrijf of instelling uitoefent dat geen aan huis verbonden beroep is (wat trouwens niet mag), mag je maximaal 50% van de ruimte voor je bedrijf aan huis gebruiken.

Reclamant stelt voor om de term “gezamenlijke bruto vloeroppervlak” meer volgens een algemene norm zoals NEN 2580 te definiëren en de term “aan huis verbonden werkactiviteit” te vervangen door een term die gedefinieerd is zoals “aan huis verbonden beroep”. Dit probleem ziet reclamant ook onder 7.4.2.

#### *Commentaar*

*De definitie van ‘gezamenlijk bruto vloeroppervlak’ is een algemeen gehanteerde definitie die in alle actualisatieplannen van de gemeente Harderwijk gehanteerd wordt en die aangeeft hoe de vloeroppervlakte gerekend moet worden. Deze berekening geldt voor zowel aan huis gebonden beroepen, (dienstverlenende) bedrijven of dienstverlenende instellingen. Het is dus een algemeen gehanteerde definitie die voor bijvoorbeeld meerdere bestemmingen gehanteerd kan worden als er sprake is van een berekening van gezamenlijk bruto vloeroppervlak.*

*De definitie van ‘aan huis verbonden beroep’ samen met de definitie van ‘gezamenlijk bruto vloeroppervlak’ houdt nog steeds in dat 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen (dus geen vrijstaande*

*bijgebouwen) met een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor een aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt en niet zoals reclamant verwoord “maximaal 50% van de ruimte voor je bedrijf aan huis gebruiken voor je bedrijf aan huis”.*

*De wijze van meten (artikel 2) samen met de definitie van gezamenlijk bruto vloeroppervlak (artikel 1) is voldoende duidelijk om de oppervlakte te kunnen bepalen. Het gebruik van de definitie volgens de NEN 2580 biedt geen meerwaarde. Beide definities komen op hetzelfde neer.*

*De zinsnede ‘aan huis verbonden werkactiviteit’ zal worden vervangen door de zinsnede ‘aan huis verbonden beroep’. Dit komt de eenduidigheid ten goede.*

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

#### Opmerking 4.10

Een erfafscheiding scheidt twee erven. Er is dus sprake van twee voorgevels als beide erven bebouwd zijn. Het is reclamant niet duidelijk welke van die twee voorgevels bedoeld wordt. In het geval van een dichtbij de ontsluitingsweg liggende woning en een ver naar achterliggende woning kan dat leiden tot onnodig discussies. Reclamant wil dit graag verduidelijkt zien op alle plekken waar de zinsnede “erfafscheidingen voor de voorgevel geen grotere hoogte mogen hebben dan 1m”.

Reclamant neemt aan dat 1m ten opzichte van maaiveld bedoeld wordt, Het maaiveld kan mogelijkerwijs variëren per erf en wil dit graag verduidelijkt zien op alle plekken waar bovenstaande zinsnede voorkomt, inclusief verwijzingen naar bv. masthoogte.

#### *Commentaar*

*Het betreft de voorgevel van de woning van het perceel waarop de erfafscheiding gerealiseerd gaat worden en niet de voorgevel van een woning op een naastgelegen perceel.*

*In artikel 2 ‘Wijze van meten’ van de regels staat verwoord hoe bijvoorbeeld de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten moet worden. Het begrip peil is gedefinieerd in artikel 1 ‘Begrippen’ onder 1.37 Peil. Hierdoor kan er geen onduidelijkheid ontstaan over hoe de hoogte van bijvoorbeeld een erfafscheiding gemeten moet worden.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.11

Op blz. 215 staat “gebouwtje niet meer dan 50m<sup>3</sup>”. De term “gebouw” is gedefinieerd, maar wanneer is het een “gebouwtje”? Reclamant vraagt dit te vervangen door “gebouw” of andere nauwkeurig omschreven term op alle plekken.

#### *Commentaar*

*De term gebouwtje zal worden vervangen door de term gebouw. Dit komt de eenduidigheid ten goede.*

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

#### Opmerking 4.12

Vanwege onduidelijkheid betreft aanvraag verlenging vraagt reclamant de tekst op blz. 216 “Deze kan na afloop telkens worden verlengd met een periode van 5 jaar.” te vervangen door: “Deze afwijking kan door het bevoegd gezag onbepaald telkens verlengd worden met nogmaals 5 jaar. Een aanvraag hiervoor kan ingediend worden vanaf 1 jaar voor het aflopen van de laatste periode”.

#### *Commentaar*

*De aanvraag voor verlenging dient aangevraagd te worden voor de termijn van 5 jaar is afgelopen. Dit kan vanaf het moment dat een aanvrager duidelijk kan maken dat verlenging nodig is. Als mantelzorg nodig is dan zal de vergunning ook telkens worden verlengd. Mocht de mantelzorg niet meer nodig zijn, dan worden deze rechten voor mantelzorg ingetrokken of komen te vervallen. Overigens is er dan geen sprake meer van hulpbehoevenden in het kader van mantelzorg, want mantelzorg zou dan niet meer nodig zijn.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.13

Op blz. 217 wordt gesproken over de bestaande oppervlakte. Reclamant vraagt zich af wat de bestaande oppervlakte is. Op welk peilmoment. Reclamant neemt aan dat hiermee bedoeld wordt het moment dat het ontwerpbestemmingsplan onherroepelijk wordt en vraagt dat op basis van artikel 16 te vereenvoudigen.

#### *Commentaar*

*De bestaande oppervlakte betreft de oppervlakte op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval dus de oppervlakte zoals die op 23 februari 2012 aanwezig was.*

*Artikel 16 'Overgangsrecht' zijn wettelijk voorgeschreven bepalingen die landelijk worden gehanteerd (artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening).*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.14

Reclamant snapt de tekst op blz. 225 "Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan" niet. Het toestaan kent meerdere mogelijke momenten. Reclamant stelt voor om het moment van het "toestaan" eenduidiger te definiëren. Daarnaast wordt de tekst "blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing" niet begrepen. De vraag rijst waarvoor deze grond buiten beschouwing blijft. Reclamant stelt voor om exacter te definiëren voor welke artikelen deze grond buiten beschouwing blijft.

#### *Commentaar*

*De door reclamant aangehaalde tekst is de 'anti-dubbeltelbepaling'. Deze bepaling is wettelijk voorgeschreven en wordt landelijk gehanteerd (artikel 3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening).*

*Het toestaan van een bouwplan betreft het tijdstip van vergunningverlening. Bij het aanvragen van een bouwvergunning wordt uitgegaan van een specifiek perceel. Bij het aanvragen van een latere bouwvergunning kan dit perceel of delen daarvan niet meegenomen worden voor bijvoorbeeld het bepalen van de oppervlakte. Concreet voorbeeld voor het voorliggende plangebied is dat de bouwpercelen minimaal 2.100 m<sup>2</sup> dienen te bedragen. Stel dat er twee percelen zijn van 1.500 m<sup>2</sup> en 2.100 m<sup>2</sup>. De eigenaar van het perceel van 1.500 m<sup>2</sup> kan dan niet tijdelijk 600 m<sup>2</sup> grond van zijn buurman lenen voor de berekening van de oppervlakte van zijn perceel en vervolgens diezelfde 600 m<sup>2</sup> daarna weer laten terugvallen naar zijn buurman. De 600 m<sup>2</sup> is namelijk al meegerekend bij de oppervlakte van het perceel voor de oorspronkelijke woning. Met deze bepaling wordt dus voorkomen dat dit perceel niet meer aan het bestemmingsplan kan voldoen.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

#### Opmerking 4.16

Gezien het woonkarakter is een seksinrichting in de straat niet alles. Reclamant vraagt zich af in hoeverre een escortbedrijf wel toegestaan is als aan huis verbonden

dienstverlenend beroep. In het kader van volledigheid mag deze vorm van dienstverlening ook opgenomen worden als expliciet strijdig met het bestemmingsplan.

*Commentaar*

*Het (laten) gebruik(en) van de gronden ten behoeve van een seksinrichting is verboden. Onder seksinrichting wordt verstaan: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.*

*Escortservices, bemiddelingsbureaus en dergelijke die uitsluitend de administratieve handelingen thuis uitvoeren en geen bedrijfsmatige seksuele handelingen zijn wel toegestaan. Dit valt onder de categorie 'kantoor' en zal niet wezenlijk anders zijn dan een administratiekantoor.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

Opmerking 4.17

Reclamant vraagt zich af waarom het bevoegd gezag kan afwijken van bouwwerken zoals nutsvoorzieningen, maar niet voor voorzieningen die door bewoners en gevestigde bedrijven gerealiseerd worden. Wat reclamant betreft wordt ook aan het algemeen nut beogende instellingen gevraagd om zich te houden aan bv. een goothoogte van 4,50 m en antennes ook te beperken tot 8 m.

*Commentaar*

*Voor de burgers zijn ook afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van de bouw van bijvoorbeeld balkons, luifels, pergola's en dergelijke, alsmede voor het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%. De voor nutsvoorzieningen opgenomen afwijkingsregels zijn opgenomen met betrekking tot de dienstverlening ten behoeve van het maatschappelijk belang, zoals telefoonverkeer, elektriciteitsvoorzieningen en dergelijke. Aan deze afwijkingsregels zijn ook beperkingen gesteld met betrekking tot de oppervlakte, hoogte en/of inhoud. Omdat nutsvoorzieningen soms om een hogere hoogte vragen, wordt dat door middel van deze afwijkingsregels mogelijk gemaakt.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

Opmerking 4.18

Reclamant vindt "het karakter van een oud boerenerf" wollig. Hoe ziet een oud boerenerf er uit. Reclamant stelt het op prijs als duidelijker omschreven wordt hoe dit gedefinieerd of beoordeeld wordt.

*Commentaar*

*Met het karakter van een oud boerenerf wordt bedoeld dat de nieuwe bebouwing een ensemble vormt met het bestaande woonhuis. Het bestaande woonhuis is daarbij de belangrijkste, de nieuwe woning is qua maat en vormgeving ondergeschikt aan het bestaande woonhuis. De nieuwe bebouwing wordt sober vormgegeven en is geïnspireerd op de oude schuren in het gebied. In de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Molenweg 30 zijn bovengenoemde voorwaarden als toetsingskader opgenomen. Daarnaast zijn er beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die voor de volledigheid en duidelijkheid als bijlage 6 in de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In een aparte procedure worden deze beeldkwaliteitseisen ter visie gelegd en vervolgens door de raad vastgesteld. Deze beeldkwaliteitseisen zullen vervolgens als toetsingskader gaan dienen bij de bouwaanvraag voor de woningen.*

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

#### **Zienswijze 5.**

Mulder Bouwmanagement BV namens parkhotel Hierden BV, Molenweg 34 te Hierden, briefnummer. I12.1308.

##### Opmerking 5.1

Parkhotel Hierden is voornamelijk op de toeristische sector ingesteld. De exploitatie van het hotel staat op dit moment onder druk en zal als alle hotelplannen in de directe omgeving (Hotel De Zwaluwhoeve en Hotel De Tippe) ingevuld worden nog meer onder druk komen te staan. Om in de toekomst niet tegen bestemmingsplantechnische belemmeringen aan te lopen verzoekt de reclamant de bestemming en voorschriften van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met mogelijke nieuwe invullingen zoals een zorghotel.

Kenmerkend aan een zorghotel is naast het aanbieden van logies de toevoeging van het aspect zorg. De verblijfsduur kan variëren. De cliënten krijgen in dit concept de beschikking over een eenvoudige hotelkamer met sanitaire voorzieningen. De maaltijden worden betrokken uit de keuken van het hotel-restaurant. Hoewel incidenteel een verblijf langdurig kan zijn is er geen sprake van zelfstandige bewoning.

Reclamant verzoekt een definitie van het begrip zorghotel, in overeenstemming met het bovenstaande op te nemen bij het onderdeel begrippen en een verwijzing op de plankaart 'zorghotel toegestaan' aan te brengen.

##### *Commentaar*

*Op 21 september 2006 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie en businessplan Harderwijk Toerisme en Recreatie vastgesteld. In deze beleidsvisie wordt onder meer de focus op gezondheid gelegd. De geestelijke en lichamelijke gezondheid staan steeds meer voorop, nu in Nederland de meeste mensen zijn voorzien in hun primaire levensbehoeften (eten, huis, kleren). In verband met de toenemende vergrijzing van de bevolking stijgt de vraag naar comfortabele accommodaties. Zo biedt de ontwikkeling van de gezondheidszorg in combinatie met de toenemende vergrijzing de mogelijkheid diensten aan te bieden die traditioneel zorginstellingen verlenen. Te denken valt aan zorghotels die naast de traditionele horecadiensten aanvullende professionele zorg op maat verlenen. De door reclamant gewenste ontwikkeling van een zorghotel past binnen het gemeentelijk beleid. In een stad waar een rijke historie is, met buiten het hoogseizoen voldoende afwisseling en bijzonder goede (sportgeoriënteerde) voorzieningen, is het voor herstellenden aantrekkelijk om te herstellen. Kortom een hotel met een plus in een zeer prettige omgeving. Hierden Bosch is een exclusief en hoogwaardig woongebied en de omgeving van Harderwijk (Veluwe: natuur, rust en ruimte; Randmeren) worden ingezet als gezond en fris kader waar de patiënt spoedig herstelt. Belangrijk is dat het een (zorg)hotelfunctie blijft en dat er geen zelfstandige appartementen ontstaan met eigen keuken en dergelijke.*

*Het perceel zal van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zorghotel' worden voorzien. In artikel 1 zal het begrip zorghotel nader worden gedefinieerd als een hotelvoorziening waar gasten tijdelijk verblijven en op maat verzorgende, verpleegkundige en/of (para)medische zorg en begeleiding kunnen krijgen.*

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

##### Opmerking 5.2

Reclamant ziet graag door middel van een bestemmingsplantechnische wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden dat tijdelijke opvang van arbeidsmigranten uit de zogenaamde MOE landen kan plaatsvinden. Aan legale tijdelijke

opvang is in de gemeente Harderwijk een groot gebrek. Reclamant wil over zijn concept graag van gedachten wisselen.

*Commentaar*

In verband met de ligging van het Parkhotel in een hoogwaardig woongebied, is een geconcentreerde opvang van arbeidsmigranten ter plaatse ruimtelijk ongewenst. Migranten zijn vanzelfsprekend te gast onder de gebruikelijke hotelfunctie. Een bestemmingsplanwijziging is echter niet wenselijk.

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

**Zienswijze 6.**

Ir. Hans W. Droog, Sonnevandijk 23 te Harderwijk, briefnummer I12.1337.

Opmerking 6.1

Reclamant geeft aan dat de voorgestelde bestemming op de locatie hoek Molenweg 25-25a en Zomerweg 2 niet bijdraagt aan het behoud en verbetering van het gebied Hierden Bosch. Reclamant draagt de suggestie aan om de ruimtelijke kwaliteit van “deze hoofdtoegang” tot het fraaie gebied Hierden Bosch ruimtelijk mogelijk te maken.

Op de ontwerpbestemmingsplankaart is de woning Zomerweg 2 en de voormalige boerderij Molenweg 25-25a voorzien van de woonbestemming. Op de erven van deze woningen komen een aanzienlijk aantal bijgebouwen voor. Ruimtelijk maar ook functioneel vertegenwoordigt deze huidige situatie niet de meest gewenst verschijning voor deze omgeving, ook niet voor de toekomst. De hoofdroute naar het woongebied loopt langs deze locatie, is als het ware de entree en verdient een zodanige bestemming dat de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteiten in het gebied ook direct vanaf “het begin van het gebied” aanvangen.

In bijgevoegd voorstel is bovenstaande nader vormgegeven. Daarbij is uitgegaan van het volgende:

- sanering en verwijdering van de veelheid aan bijgebouwen;
- sloop van de “kleine woning Zomerweg 2” die op (te) korte afstand is gebouwd tov. de openbare weg; passen inhoudelijk niet bij de ruimtelijke regels van het bestemmingsplan;
- herplaatsing van de bouwkavel van Zomerweg 2 dat de ruimtelijke opzet harmonieert met het gebied “Hierden Bosch”;
- beperking van de bouwmogelijkheden, door verkleining van de “rooilijnen” rondom de bebouwing van Molenweg 25; dit eveneens met als achtergrond

Reclamant meent met de inhoud van de zienswijze ondermeer bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het plangebied, zonder dat de ruimte intensiever zal worden benut.

*Commentaar*

*Allereerst moet opgemerkt worden dat uit de tekeningen die bij de zienswijze zijn bijgevoegd blijkt, dat reclamant Zomerweg 2a bedoeld in plaats van Zomerweg 2. In een nieuwe situatie is de huidige invulling niet optimaal, maar gelet op de ontstaansgeschiedenis is bevestiging van de situatie het meest geëigend. De woning wordt bestemd en de oppervlakte en de goot- en bouwhoogte zijn bevestigd. Het is echter niet wenselijk dat deze woning uitgebreid en/of verplaatst wordt, waardoor het lint langs de Zomerweg wordt verdicht.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

## **Zienswijze 7.**

Tom Rottinghuis, Lincolnstraat 34 te Brussel, briefnummer I12.1691.

### Opmerking 7.1

Reclamant maakt bezwaar tegen de eis dat ieder perceel een grondoppervlakte van minimaal 10.000m<sup>2</sup> moet hebben. Deze staat niet in verhouding tot het doel om dit gebied bosrijk te houden. Als deze eis gehalveerd zou worden zou een groot huis met een voetafdruk van 200 m<sup>2</sup> slechts 4% van het grondoppervlak gebruiken.

#### *Commentaar*

*Voor het plangebied Hierden Bosch is een visie opgesteld. De conclusie van deze visie is dat wij het unieke bosachtige karakter van Hierden Bosch willen handhaven. Het grootschaliger bos ligt weliswaar ten zuiden van de spoorlijn en A12, maar Hierden Bosch is toch een duidelijk herkenbare uitloper van de Veluwe waarvan wij het boskarakter willen handhaven. Daarnaast is het woonmilieu van 'villa's in het bos' nergens anders voorhanden in de gemeente Harderwijk. Eventuele kavelsplitsing zou een grote kap van bomen betekenen door het ruimtebeslag dat nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken en erven innemen. Dit is niet wenselijk als dit op grote schaal gebeurt in het plangebied. Voor enkele kavels kunnen wij helaas geen uitzondering maken in verband met precedentwerking.*

*Daarnaast is er in het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) vastgelegd welke woningbouwaantallen er door Harderwijk gebouwd mogen worden. Over deze te bouwen woningen zijn in het verleden harde afspraken gemaakt. In de door burgemeester en wethouders gehanteerde prioritering binnen het meerjarenprogramma woningbouw, zijn geen woningaantallen beschikbaar voor kavelsplitsing.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

### Opmerking 7.2

In het ontwerpbestemmingsplan staat "Hiermee wordt de lappendeken aan plannen en regelingen (veelal binnen dezelfde wijk) opgeruimd en ontstaat uiteindelijk meer rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor de bewoners van Harderwijk". De wens van de gemeente wordt duidelijk niet bereikt, de ongewenste situatie die nu zou moeten worden "opgeruimd" wordt juist gecontinueerd.

#### *Commentaar*

*De gemeente Harderwijk is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor haar hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. De bestemmingsplannen op het gemeentelijk grondgebied worden dan ook geactualiseerd en zoveel mogelijk geüniformeerd. De actualisering van bestemmingsplannen wordt tevens aangegrepen om de bestemmingsplannen te digitaliseren. Met de digitalisering worden de mogelijkheden voor burgers om de plannen te raadplegen verbeterd. Voor Hierden Bosch is zoveel mogelijk aangesloten bij het Standaard Handboek Harderwijk, versie 2012-01. Echter doordat Hierden Bosch een geheel eigen, karakteristiek woongebied is dat nergens anders in Harderwijk voorkomt, is er voor dit gebied een eigen woonbestemming gemaakt, die afwijkt van de woonbestemming in het handboek, maar aansluit bij de huidige bouwmogelijkheden. De woonbestemming in het handboek is namelijk toegesneden op de woonwijken in Harderwijk.*

*Met de actualisatie van de nu geldende bestemmingsplannen voor het plangebied Hierden Bosch wordt de doelstelling van de gemeente bereikt.*

*Voor wat betreft de visie die voor Hierden Bosch is opgesteld en het "opruimen" van de door reclamant aangegeven ongewenste situatie wordt verwezen naar het commentaar op opmerking 7.1.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

### Opmerking 7.3

Niet alleen zijn er binnen het gebied Hierden Bosch veel percelen waarvoor een uitzondering is gemaakt, maar aangrenzend aan dit gebied is een recreatieterrein dat sinds de invoering van deze eis in 1968 de-facto is veranderd in een dichtbebouwde nieuwbouwwijk.

#### *Commentaar*

*In het plangebied zijn uitsluitend percelen aanwezig die volgens de huidige regelgeving zijn bebouwd. Er zijn geen uitzonderingen gemaakt die niet binnen de nu geldende bestemmingsplannen passen. Het perceel Reigershofweg 8 heeft sinds 2010 weliswaar een oppervlakte van 4.690 m<sup>2</sup>, maar deze woning is eerder gebouwd dan het vigerende bestemmingsplan uit 1974. Bij de verkoop van de woning is privaatrechtelijk een strook grond verkocht. De bestaande woning voldoet hierdoor niet meer aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Op het resterende perceel is geen bouwmogelijkheid meer voor een extra woning.*

*Het recreatieterrein waar reclamant op doelt ligt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied en zal in dit bestemmingsplan wederom een recreatiebestemming krijgen. Dit gebied zal dus niet veranderen in een nieuwbouwwijk met een permanente woonbestemming.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

### Opmerking 7.4

De argumentatie voor bovengenoemde eis is de wens om in Harderwijk "bijzondere woonmilieus te realiseren, die in de regio en omliggende steden niet of nauwelijks voorkomen". De praktijk wijst echter uit dat er al jaren geen enkele vraag op de markt is naar dit type woonmilieu. De landelijke tendens geeft aan dat er vraag is naar huizen met een kleiner woonoppervlak. Het is verstandig om een hogere mate van flexibiliteit toe te laten voor dit gebied. Voor andere wijken in de gemeente wordt een gevarieerd woningaanbod per wijk terecht geprioriteerd. Reclamant vindt het inconsequent dit voor deze wijk juist te verbieden.

#### *Commentaar*

*Een gevarieerd woonmilieu bestaande uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zoals binnen andere wijken in Harderwijk het geval is, is binnen Hierden Bosch niet wenselijk (zie ook het commentaar op opmerking 7.1). Het realiseren van dergelijke woningen heeft het kappen van bomen tot gevolg en dat is ruimtelijk gezien niet gewenst. Het unieke woonmilieu van Hierden Bosch moet gehandhaafd blijven en voorkomen moet worden dat De Duinen het karakter van De Biest krijgt. De Biest was in het verleden ook een bosrijker gebied en is langzamerhand getransformeerd tot het gebied zoals het dat nu is.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

### Opmerking 7.5

Gezien het feit dat elders in de gemeente echte natuur en goede landbouwgrond wordt opgeofferd om zo bouw kavels te creëren vindt reclamant het onwenselijk dat de eis van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> voor dit gebied zou blijven bestaan, zonder enig maatschappelijk nut en tegen de wens van de bewoners in. Als voor Hierden Bosch de norm van minimaal 2.100 m<sup>2</sup> grondoppervlak die nu al geldt voor de villawijk "De Biest" zou worden ingevoerd zou dat niet alleen de lappendeken van ongelijke regeling, uitzonderingsposities en gedoogsituaties in dit gebied opruimen, maar ook doorstroombmogelijkheden worden geschapen.

Als gemeente de wens wil vasthouden om het specifieke karakter van de wijk te behouden dan nog is de minimale eis van 10.000 m<sup>2</sup> onevenredig zwaar. Een halvering van deze eis of desnoods een mogelijkheid om de nu reeds onder strenge voorwaarden te ontvangen



10% ontheffingsmogelijkheid tot 50% op de hogen, zou dit gebied niet noemenswaardig veranderen. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### *Commentaar*

*Zie ook het commentaar op de opmerkingen 7.1 en 7.4. De Biest kan worden getypeerd als een villawijk in het bos. Het is een woonmilieu met een bosachtig karakter. Het wonen voert de boventoon boven het bos. De Duinen daarentegen is juist het tegenovergestelde. Het is een bosgebied waarin zich enkele woningen bevinden. De gemeente wil graag het onderscheid tussen beide gebieden handhaven en voorkomen dat De Duinen het karakter van De Biest krijgt. De Biest was in het verleden ook een bosrijker gebied dan het nu is. Het bouwen van woningen betekent logischerwijs het kappen van bomen. De gemeente is daar geen voorstander van.*

*Als de kaveloppervlakten wijzigen van 9.000 m<sup>2</sup> naar bijvoorbeeld 3.500 m<sup>2</sup> dan transformeert het gebied van een bosgebied naar een woongebied. Er zullen wel degelijk bomen gekapt moeten gaan worden voor de nieuwe villa's met bijbehorende bouwwerken. De afbeelding in de toelichting geeft een beeld van het ruimtebeslag dat dan nodig is. Voor het ruimtebeslag in de afbeelding is het ruimtebeslag van een aantal bestaande woningen in het gebied genomen. De afbeelding geeft dus wel degelijk een impressie van een mogelijke toekomstige situatie. In het voorbeeld is uitgegaan van kavels van circa 5.000 m<sup>2</sup> en niet eens van 3.500 m<sup>2</sup>. De verdichting zou dan nog groter zijn en de kap van bomen nog meer. Als er gekeken wordt naar slechts enkele kavels waar een invulling denkbaar zou zijn, dan is er sprake van rechtsongelijkheid naar de andere bewoners in het gebied.*

*De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.*

## **6. Samenvatting**

In totaal zijn zeven zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen die zijn genummerd met 3, 6 en 7 niet te delen. Van de zienswijzen genummerd als 1, 4 en 5 wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Zienswijze 2 wordt voorgesteld te delen. Het (gedeeltelijk) delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

### **Toelichting:**

1. Enkele ondergeschikte taaltechnische wijzigingen.
2. De afbeelding op bladzijde 15 van de toelichting zal worden aangepast. De blauwe stippen geven een onterechte indruk van volledigheid en zullen uit de afbeelding worden verwijderd.
3. In paragraaf 2.3.3 Werken en voorzieningen zal de tekst als volgt worden gewijzigd:

*Verwijderd wordt:*

#### **De Biest**

In De Biest bevindt zich op een drietal locaties bedrijvigheid aan huis. Zo is er aan de Beekweg 4 Instituut Kranenburg gevestigd. Het bedrijf houdt zich bezig met Health Management programs.

Aan de Hamlokamp 5 bevindt zich het Kompas, een bureau voor rouw en verliesbegeleiding. Op hetzelfde perceel is ook een Bed & Breakfast mogelijkheid aanwezig.

Aan de Stobbeweg 14 is eveneens een Bed & Breakfast mogelijkheid. Het landhuis beschikt over één tweepersoonskamer en een aparte badkamer en ontbijtruimte.

*Toegevoegd wordt:*

Verspreid over het plangebied bevinden zich diverse beroepen aan huis. Deze beroepen variëren van een pensioen BV tot een adviesbureau. In alle gevallen is de woonfunctie duidelijk aanwezig en is de bedrijfsvoering ondergeschikt aan de woonfunctie. Naast deze aan huis gebonden beroepen is er nog andere bedrijvigheid aanwezig.

#### De Biest

Aan de Hamlokamp 5 en de Stobbeweg 14 bevindt zich Bed & Breakfast mogelijkheden.

4. Aan paragraaf 5.5.1 van de Toelichting zal aan de eerste alinea het volgende worden toegevoegd:

Om het karakter van een oud boerenerf te behouden en te versterken, zal de architectuur en de inrichting van het nieuwe erf verwijzen naar het agrarische verleden. Om dit te waarborgen zijn er beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die voor de volledigheid en duidelijkheid in bijlage 6 in de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In een aparte procedure worden deze beeldkwaliteitseisen ter visie gelegd en vervolgens door de raad vastgesteld als welstandsbeleid. Deze beeldkwaliteitseisen zullen vervolgens als toetsingskader gaan dienen bij de bouwaanvraag voor de woningen.

5. Aan paragraaf 6.3.4. wordt aan de eerste alinea het volgende toegevoegd:

In de regels is een sloopregeling opgenomen met betrekking tot de sloop van bijgebouwen en het vervolgens toestaan van meer oppervlakte aan bijgebouwen dan volgens het bestemmingsplan toegestaan is. Hierdoor kan er een kwaliteitsverbetering ter plaatse optreden en kunnen bewoners tegelijkertijd meer oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan maximaal is toegestaan. Deze regeling houdt globaal gezegd in dat de helft van het aantal te slopen vierkante meters aan bijgebouwen in nieuwbouw mag worden teruggebouwd, waarbij de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel zijn enkele rekenvoorbeelden opgenomen. Voor andere oppervlakten dient een berekening te worden gemaakt.

Totale oppervlakte bijgebouwen (m <sup>2</sup> )	200	225	250	300
Oppervlakte sloop bijgebouwen (m <sup>2</sup> )	100	150	200	150
Resterende oppervlakte (m <sup>2</sup> )	100	75	50	150
Maximum toegestane oppervlakte (m <sup>2</sup> )	100	100	100	100
Maximum toegestane oppervlakte na sloopregeling (m <sup>2</sup> )	150	137	175	225

6. Aan de bijlagen in de Toelichting zal bijlage 6 worden toegevoegd met als titel "Beeldkwaliteitseisen".

## Regels:

1. Aan artikel 1 worden de volgende drie begrippen op alfabetische volgorde toegevoegd. De overige begrippen worden doorvernummerd.

### *ambachtelijke bedrijven*

kleine bedrijven waar met spierkracht en slechts eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt.

### *dienstverlenende bedrijven*

bedrijven die bedrijfsmatig diensten verlenen waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

### *zorghotel*

een hotelvoorziening waar gasten tijdelijk verblijven en op maat verzorgende, verpleegkundige en/of (para)medische zorg en begeleiding kunnen krijgen.

2. In artikel 3, lid 3.1 onder a wordt "bouwbedrijf" gewijzigd in "ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven".
3. Aan artikel 4, lid 4.1 wordt onderstaand nieuw lid b toegevoegd. De navolgende leden worden vernummerd.
  - b. zorghotel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zorghotel';
4. Artikel 4, lid 4.4, artikel 6, lid 6.4.2 en artikel 7, lid 7.4.2 wordt gewijzigd in:

Onder wonen is het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> voor het aan huis verbonden beroep mag worden gebruikt.
5. In artikel 6, lid 6.2 onder b1 en artikel 7, lid 7.2 onder b1 zal de term gebouwtje worden vervangen door gebouw.
6. Aan artikel 6, lid 6.3 wordt onderstaande lid c en d toegevoegd.

- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 a onder 2h ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen waardoor de gezamenlijke oppervlakte meer dan de ter plaatse toegestane oppervlakte mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

1. voor zover de resterende oppervlakte na de sloop gelijk is of meer bedraagt dan de ter plaatse toegestane oppervlakte, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal de resterende oppervlakte vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen. Onder resterende oppervlakte wordt verstaan de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen dat resteert nadat alle aanwezige bijgebouwen waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, zijn gesloopt;
2. voor zover de resterende oppervlakte minder bedraagt dan de ter plaatse toegestane oppervlakte, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal de oppervlakte zoals berekend overeenkomstig de volgende formule bedraagt:  
 $A + (0,5 * (B - (A - C)))$ ;  
*A = toegestane oppervlakte: de ter plaatse toegestane oppervlakte van bijgebouwen op grond van lid 6.2 a onder 2h;*  
*B = oppervlakte van gesloopte bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van*

*bijgebouwen, waar de sloop betrekking op heeft;*

*C = resterende oppervlakte;*

3. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag nooit meer dan 250 m<sup>2</sup> bedragen.
  - d. Deze afwijkingen zijn slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
    - a. de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    - b. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing;
    - c. de economische haalbaarheid verzekerd is.
4. Aan artikel 7, lid 7.3 wordt onderstaande lid c en d toegevoegd.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 a onder 2j ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen waardoor de gezamenlijke oppervlakte meer dan de ter plaatse toegestane oppervlakte mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
    1. voor zover de resterende oppervlakte na de sloop gelijk is of meer bedraagt dan de ter plaatse toegestane oppervlakte, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal de resterende oppervlakte vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen. Onder resterende oppervlakte wordt verstaan de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen dat resteert nadat alle aanwezige bijgebouwen waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, zijn gesloopt;
    2. voor zover de resterende oppervlakte minder bedraagt dan de ter plaatse toegestane oppervlakte, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal de oppervlakte zoals berekend overeenkomstig de volgende formule bedraagt:  
 $A + (0,5 * (B - (A - C)))$ ;  
*A = toegestane oppervlakte: de ter plaatse toegestane oppervlakte van bijgebouwen op grond van lid 6.2 a onder 2j;*  
*B = oppervlakte van gesloopte bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, waar de sloop betrekking op heeft;*  
*C = resterende oppervlakte;*
    4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag nooit meer dan 250 m<sup>2</sup> bedragen.
  - d. Deze afwijkingen zijn slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
    - a. de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    - b. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing;
    - c. de economische haalbaarheid verzekerd is.

### **Verbeelding:**

Het perceel Molenweg 34 zal van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zorghotel' worden voorzien.

Harderwijk, 15 mei 2012

Bijlage :

1. Bijlage 6 "Beeldkwaliteitseisen".

# AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “HIERDEN BOSCH”

## 1. Korte inleiding

In de periode vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hierden Bosch heeft zich een aantal zaken voorgedaan die aanleiding geven tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling. Het betreffen wijzigingen om omissies te herstellen of als gevolg van gewijzigde inzichten. De ambtshalve wijzigingen worden hieronder aangegeven.

## 2. Ambtshalve wijzigingen

### Toelichting

1. In verband met nieuw rijksbeleid wordt paragraaf 3.2.1 Nota Ruimte vervangen door onderstaande tekst:

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is van kracht sinds 13 maart 2012. Deze structuurvisie vormt sedertdien het integrale kader voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2005.

In de Structuurvisie wordt onder meer gesteld dat een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid nodig was, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit waren gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt het kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland heeft ruimte nodig om te leven en te bewegen, om economisch te kunnen blijven groeien en voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen, en geeft daarom meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling

Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden zijn in de SVIR zijn drie hoofddoelen voor de voor de middellange termijn (2028) benoemd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De drie rijksdoelen zijn in het SVIR uitgewerkt tot dertien (thematische) 'onderwerpen van nationaal belang'.

In het SIVR worden geen beleidsuitspraken gedaan die specifiek van toepassing zijn voor de omgeving van Harderwijk of voor Hierden Bosch.

2. De laatste alinea in paragraaf 3.3 wordt als volgt gewijzigd:

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw Beleidsplan wonen in Harderwijk 2016. Dit beleidsplan zal naar verwachting medio 2012 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

3. Omdat er in het plangebied een bijzonder woonmilieu aanwezig is met grote villa's en er een nieuwe beleidsregeling wordt opgesteld voor beroepen en bedrijven aan huis, wordt de regeling voor het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep verruimd ten opzichte van de regeling zoals die nu gebruikelijk is voor de woonwijken in Harderwijk. Deze verruiming zal in de toekomst voor alle woningen in Harderwijk –onder voorwaarden- mogelijk worden gemaakt. Artikel 4, lid 4.4, artikel 6, lid 6.4.2 en artikel 7, lid 7.4.2 wordt gewijzigd in:

Onder wonen is het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> voor het aan huis verbonden beroep mag worden gebruikt.

3. In paragraaf 5.4.1. Ontwikkelingen wordt de laatste zin onder het kopje Bedrijvigheid aan huis als volgt gewijzigd:

De bedrijvigheid is beperkt tot een maximum van 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>.

4. Paragraaf 5.5.1 wordt vervangen door onderstaande tekst:

#### Opheffen bedrijfsbestemming Molenweg 30

Op een deel van het perceel Molenweg 30 ligt een bedrijfsbestemming. De betreffende gronden zijn echter niet meer als zodanig in gebruik en de bouwkundige staat van de bedrijfsbebouwing is slecht. Het is dan ook wenselijk om de ontsierende bebouwing te slopen. In dat geval kan naast de bestaande boerderij (of dichtst bij de weg gelegen nieuw te bouwen eerste woning) een tweede ondergeschikte woning worden gerealiseerd. Deze tweede woning dient, net als een monumentaal erf, een ensemble te vormen met de eerste woning. De dichtst bij de weg gelegen woning is daarbij de belangrijkste. De tweede woning dient wat maat en vormgeving betreft daaraan ondergeschikt te zijn. De woning moet sober worden vormgegeven, geïnspireerd zijn op de oude schuren in het gebied en altijd 12 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de weg gelegen eerste woning staan. Hierdoor wordt een nieuw erf gecreëerd dat wat opzet betreft vergelijkbaar is met een oud boerenerf. Om het karakter van een oud boerenerf te behouden en te versterken, zal de architectuur en de inrichting van het nieuwe erf verwijzen naar het agrarische verleden. Om dit te waarborgen zijn er beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die voor de volledigheid en duidelijkheid in bijlage 6 in de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In een aparte procedure worden deze beeldkwaliteitseisen ter visie gelegd en vervolgens door de raad vastgesteld als welstandsbeleid. Deze beeldkwaliteitseisen zullen vervolgens als toetsingskader gaan dienen bij de bouwaanvraag voor de woningen.

Om dit te kunnen realiseren heeft het perceel op de verbeelding de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' gekregen. In de planregels zijn de voorwaarden voor wijziging opgenomen. Zo zijn er bijvoorbeeld ter plaatse 2 woningen op het perceel toegestaan en mag hiermee worden afgeweken van de bouwperceelseis van minimaal 2.100 m<sup>2</sup> per villa. Om de ondergeschiktheid in woning tot uitdrukking te

laten komen, heeft de tweede woning een lagere maximum goothoogte gekregen dan de eerste woning. De wijziging mag pas plaatsvinden als aan de in de regels genoemde voorwaarden is voldaan. Eén van de voorwaarden heeft betrekking op het meerjarenprogramma woningbouw. Toevoeging van één nieuwe woning dient te passen binnen de door burgemeester en wethouders gehanteerde prioritering binnen dit meerjarenprogramma, wat onder andere is gebaseerd op het tussen de provincie Gelderland en de regio Noord-Veluwe overeengekomen Kwalitatief Woningbouw Programma.

*Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1, sub a Wro*

In de Structuurvisie 'Dorpsomgevingsplan Hierden' is onder meer voor onderhavig perceel bepaald dat toevoeging van een nieuwe woning c.q. rode ontwikkeling gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Het kleinschalige dorps karakter van Hierden, dat nog de kenmerken heeft van een authentiek Veluws dorp, dient namelijk te worden bewaard en versterkt. Op deze wijze profiteert het hele dorp en omgeving van toevoeging van nieuwe bebouwing. Landschappelijke versterking wordt verlangd in de vorm van een bijdrage aan de in de Structuurvisie genoemde projecten. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro ten behoeve van een landschapsversterkingsfonds. De hoogte van de landschapsbijdrage is gebaseerd op een inschatting van de daadwerkelijk te maken landschapsversterkingskosten in Hierden voor de komende 10 jaar. De regeling in genoemde Structuurvisie zal tenminste na genoemde 10 jaar worden vervangen door een nieuwe regeling.

*Procedure/economische uitvoerbaarheid*

Met de initiatiefnemers zal voordat het ontwerpwijzigingsplan ter visie wordt gelegd een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Hierin wordt overeengekomen dat de gehele planontwikkeling voor rekening en risico van de grondeigenaar komt. Dit betekent onder andere dat de eigenaar verplicht is tot een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a van de Wet op de ruimtelijke ordening ten behoeve van een landschapsversterkingsfonds. Ook dient de eigenaar eventuele planschadeprijzen en -vergoedingen voor zijn rekening te nemen die kunnen voortvloeien uit het in procedure te brengen plan. Voor deze planschadeprijzen en -vergoedingen geldt dat de eigenaar een voorschot dient af te dragen, eventueel in de vorm van een zekerheidsstelling (bankgarantie). Daarnaast geldt dat de eigenaar een vergoeding betaalt voor het in behandeling nemen van het wijzigingsplan, de eventuele onderzoekskosten betaalt, evenals uiteraard de leges gemoeid met de vergunningaanvragen. Indien de anterieure overeenkomst is getekend wordt het ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen bij de gemeente worden ingediend. De gemeente zal deze vervolgens beantwoorden en eventueel het ontwerpwijzigingsplan aanpassen. Het college van B&W zal uiteindelijk het wijzigingsplan vaststellen. Op basis van dit vastgestelde wijzigingsplan kan de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden verleend. Planologische medewerking kan niet worden verleend als een grondeigenaar niet bereid is een zogenaamde anterieure overeenkomst aan te gaan met de gemeente, waarin het hiervoor vermelde wordt geregeld. Het plan is in dat geval namelijk niet economisch uitvoerbaar.

5. Aan de laatste alinea in paragraaf 6.3.4 wordt onderstaande tekst toegevoegd:

De bestemming van het perceel Molenweg 30 wijzigt dan naar "Wonen - 3". Hierdoor blijft de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. De bestemming "Wonen - 3" heeft namelijk een beperktere regeling met betrekking tot bijbehorende bouwwerken. Om dezelfde reden wordt ook het perceel Molenweg 25 /Zomerweg 2a van deze bestemming voorzien.

## Regels

1. Om de huidige situatie van de woningen Molenweg 25 en Zomerweg 2a in verband met de ontstaansgeschiedenis planologisch juist vast te leggen, krijgt dit gehele perceel de bestemming Wonen – 3. Deze nieuwe woonbestemming regelt dat op de gronden met deze bestemming ten hoogste de twee bestaande woningen zijn toegestaan. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt voor de twee woningen samen 100 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt voorkomen dat er een dubbele hoeveelheid aan bijgebouwen (100 m<sup>2</sup> per woning = 200 m<sup>2</sup> tezamen) kan worden gerealiseerd op het oorspronkelijke perceel.  
De bestemming 'Wonen - 3' is in de bijlage integraal opgenomen. Na invoeging van de bestemming 'Wonen-3' als artikel 8 worden de navolgende artikelen door vernummerd.
2. Artikel 7 lid 7.2 a onder 1 wordt als volgt gewijzigd:  
De gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.
3. De aanduiding maximum aantal wooneenheden is overbodig geworden. Deze aanduiding wordt uit artikel 7 lid 7.2 a onder 2b verwijderd.
4. Aan de artikelen 6.3 a en 7.3 a wordt het volgende toegevoegd:  
*en de perceelsoppervlakte minimaal 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt.*
5. Om grote percelen met een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> meer mogelijkheden aan bijbehorende bouwwerken te geven, wordt aan artikel 6, lid 6.2a onder 2h het volgende toegevoegd:  
*, met dien verstande dat op bouwpercelen met een oppervlakte van tenminste 5.000 m<sup>2</sup> een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan van maximaal 250 m<sup>2</sup>.*  
Dit voorstel is ook voorgelegd aan de projectgroep die zich bezig houdt met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.
6. In artikel 15 worden de leden a, b en d onder lid 1 en e. onder lid 2 als volgt gewijzigd:

### Lid 1:

- a. de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen - 2" worden volledig gewijzigd in de bestemming "Wonen – 3";
- b. de bebouwing voldoet aan de regels van de bestemming "Wonen - 3";
- d. de tweede woning staat tenminste 12 meter achter de voorgevel van de eerste woning (de dichtst bij de weg gelegen woning);

### Lid 2:

- e. toevoeging van één woning past binnen de door burgemeester en wethouders gehanteerde prioritering binnen het meerjarenprogramma woningbouw.

## Verbeelding

1. Er wordt een nieuwe woonbestemming op de verbeelding en in de legenda opgenomen, te weten 'Wonen - 3'
2. In verband met de nieuwe woonbestemming 'Wonen – 3' is de aanduiding maximum aantal wooneenheden overbodig geworden. Deze aanduiding wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd.
3. De grens van het wro-zone – wijzigingsgebied is verschoven richting de Molenweg. Hierdoor krijgen de gehele percelen, na een eventuele wijziging, de bestemming



"Wonen – 3" en wordt voorkomen dat een deel van de gronden de bestemming "Wonen - 2" behoudt.

Harderwijk, 15 mei 2012

Bijlagen:

1. Bestemming Wonen - 3.