Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan

Vastgesteld bestemmingsplan

gemeente harderwijk

Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Waarom dit bestemmingsplan? 3

1.2 Plangebied 3

1.3 Wat hoort er bij het plan 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader 11

3.1 Algemeen 11

Hoofdstuk 4 Onderzoek 13

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 15

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 17

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg 19

7.1 Inspraak 19

7.2 Vooroverleg 19

Regels 21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 23

Artikel 1 Begrippen 23

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 25

Artikel 2 Aanpassing artikel 1 Begrippen 25

Artikel 3 Aanpassing artikel 3 Groen - Parktuin 26

Artikel 4 Verwijderen artikel 10 Algemene bouwregels 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels 29

Artikel 5 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 31

Artikel 6 Slotregel 31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom dit bestemmingsplan?

Enkele wijzigingen op bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan

Het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan is op 28 november 2019 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De regels van dit bestemmingsplan moeten op enkele punten worden aangepast. Ook hebben drie bewoners aangegeven dat zij de bestemming op hun perceel (deels) willen wijzigen.

Wijzigingen Regels

Om geen misverstanden te krijgen over de regels van het bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomst met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Park Ceintuurbaan moeten de regels op 3 punten worden aangepast.

Drie bewoners willen bestemmingen op perceel wijzigen

Drie bewoners hebben aangegeven dat zij de bestemmingen op hun perceel willen wijzigen. Voor de percelen Ceintuurbaan 4-62 en 4-63 gaat het om een verschuiving van het bestemmingsvlak voor bijbehorende bouwwerken. Voor het perceel Ceintuurbaan 4-81 gaat het om een wijziging van de bestemming van "Wonen - 1" naar "Wonen - 2".

Wat is een bestemmingsplan?
Het bestemmingsplan is een bijzonder plan. Iedereen moet zich namelijk houden aan wat er in het plan staat opgeschreven. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Het bestemmingsplan geeft aan wat er op een stuk grond wel of niet mag. Het zegt hoeveel er op de grond mag worden gebouwd en waarvoor de grond mag worden gebruikt. Bijvoorbeeld mag er een winkel of een bedrijf komen of mag er alleen worden gewoond op het perceel. Als er een vergunning nodig is om iets te bouwen, dan wordt in het bestemmingsplan gekeken of dat mag.

Bestaand bestemmingsplan wijzigt op klein onderdeel en blijft gelden

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan dat op 28 november 2019 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Deze wijziging van het bestemmingsplan regelt alleen de in dit bestemmingsplan specifiek opgenomen wijzigingen. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan blijft dan ook nog gelden samen met dit plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Ceintuurbaan 4-62, 4-63 en 4-81 (rode vlakken op onderstaande kaart) en voor de wijziging van de regels het gehele Park Ceintuurbaan. De kavels met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (witte vlekken op onderstaande kaart) vallen buiten deze partiële herziening.

1.3 Wat hoort er bij het plan

Het analoge en digitale bestemmingsplan "Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan"

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00266-0002 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan is een boekje met kaarten (PDF of papier). De digitale versie is online te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wat is een toelichting, planregels of verbeelding?

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat voor iedereen geldt. Op de verbeelding is de bestemming van de grond en de gebouwen op het perceel aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld. De regels en de verbeelding moeten dan ook samen worden gelezen. Als er een verschil bestaat tussen de papieren kaart en de online verbeelding, dan geldt de online verbeelding.
De toelichting van dit bestemmingsplan geeft aan waarom het perceel deze bestemming heeft gekregen en laat zien welke onderzoeken zijn gedaan. Als er onduidelijkheden over regels en of de verbeelding

zijn, dan kan de toelichting uitleggen wat er precies is bedoeld en waarom het zo is geregeld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan" bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt kort uitgelegd waarom dit bestemmingsplan is gemaakt en over welk gebied het precies gaat. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt verteld waarom er niet uitvoerig op beleid is ingegaan en waarom er geen onderzoeken zijn gedaan voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regels die gelden voor het perceel. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en het proces van inspraak en overleg over dit bestemmingsplan.

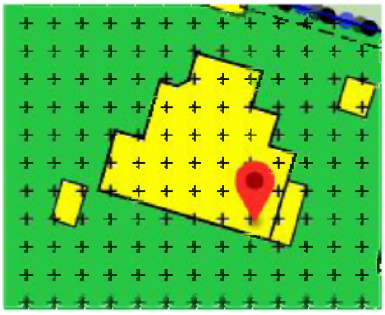
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

Bestaande situatie

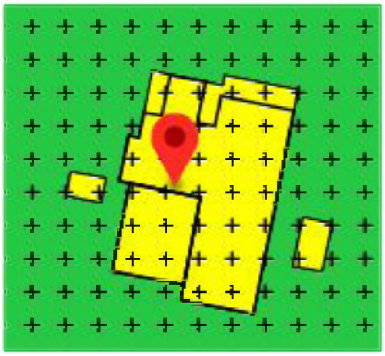
De percelen Ceintuurbaan 4-62, 4-63 en 4-81 hebben allemaal de bestemming "Wonen - 1" en "Groen-Parktuin". Op het perceel mag naast de bestaande woning van 75 m^2 nog een bijbehorend bouwwerk van 15 m^2 staan. De woning en het bijbehorend bouwwerk zijn specifiek op het perceel aangeduid met een geel bestemmingsvlak. De rest van het perceel heeft de bestemming "Groen-Parktuin" met een groene kleur.

Als er bijbehorende bouwwerken op de gronden met de bestemming "Groen-Parktuin" staan, dan moeten die voor mei 2025 zijn verwijderd. Dit staat in de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Park Ceintuurbaan (SUF). De SUF hebben de voorwaarden doorvertaald in een Transformatieovereenkomst met de bewoners.

Ceintuurbaan 4-62



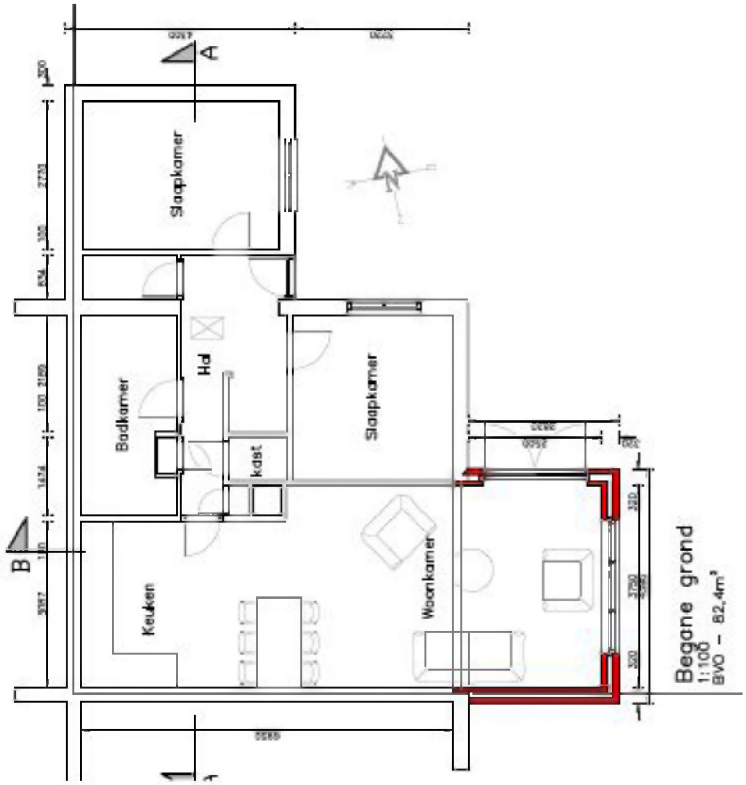
Ceintuurbaan 4-63



Ceintuurbaan 4-81

Wijziging perceel Ceintuurbaan 4-62

De eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-62 wil graag het bestemmingsvlak voor bijbehorende bouwwerken verkleinen en de resterende oppervlakte verschuiven tegen de woning aan. Hierdoor kan de eigenaar een uitbouw realiseren van 2 meter bij 2,40 meter (het rode vlak in onderstaande afbeelding wordt in werkelijkheid nog iets verkleind). De oppervlakte van de woning gaat dan 80 m2 bedragen en het bijbehorend bouwwerk ten hoogste 10 m2. De bestaande carport wordt hiervoor verkleind.



Wijziging perceel Ceintuurbaan 4-63

De eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-63 wil graag het bestemmingsvlak voor bijbehorende bouwwerken verschuiven. De eigenaar heeft op dit moment uitsluitend bouwmogelijkheden aan de oostkant, maar wil graag een terrasoverkapping met een glazen schuifpui aan de zuidgevel van de woning realiseren. Omdat er alleen maar gebouwd mag worden in de woonbestemming, moet het bestemmingsvlak op het perceel worden verschoven.

Wijziging perceel Ceintuurbaan 4-81

Voor het perceel Ceintuurbaan 4-81 gaat het om een wijziging van de bestemming van "Wonen - 1" naar "Wonen - 2". De eigenaar wil geen extra bouwmogelijkheden op het perceel in ruil voor voorwaarden die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Park Ceintuurbaan. De eigenaar wil graag de bestaande legale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden en de hogere erfafscheiding langs het gemeenschappelijk gebied. De hogere erfafscheiding en de carport komen onder het overgangsrecht te vallen en hoeven niet voor mei 2025 te worden verwijderd.

Wijzigingen Regels

Om geen misverstanden te krijgen over de regels van het bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomst met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Park Ceintuurbaan moeten de regels op 3 punten worden aangepast.

1. Overkappingen -in welke vorm dan ook- vallen onder de definitie van bijbehorend bouwwerk. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op de gronden met de bestemming “Groen - Parktuin”. Om misverstanden te voorkomen wordt in artikel 3.2.1 in de aanhef en onder a de vetgedrukte woorden **en bijbehorende bouwwerken** toegevoegd, zodat duidelijk is dat op de gronden geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. In artikel 3.2.2 worden deze vetgedrukte woorden ook in de aanhef opgenomen en in lid f.
2. Artikel 10 Algemene bouwregels over bestaande afstanden en maten. Dit artikel komt te vervallen omdat dit per ongeluk is opgenomen maar strijdig is met de afspraken zoals die in de onderlinge anterieure overeenkomsten zijn vastgelegd.
3. Om onduidelijkheid te voorkomen over het wel of niet toestaan van minder traditionele woonvormen binnen de woonbestemming, is de definitie van het begrip woning in artikel 1 van de regels gewijzigd en het begrip huishouden toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening en ook in verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Harderwijk is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het planologisch kader voor deze partiële herziening gevormd door het huidige bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan dat op 28 november 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. In de toelichting van dat bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 uitvoerig ingegaan op relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De desbetreffende informatie behoeft geen aanvulling.

Bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan is met de daarbij behorende toelichting digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet onderzoek worden verricht naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan is in hoofdstuk 4 uitgebreid ingegaan op relevante onderzoeksonderdelen, zoals bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, natuur, kabels en leidingen. Deze informatie hoeft voor de drie percelen Ceintuurbaan 4-62, 4-63 en 4-81 in dit bestemmingsplan niet te worden aangevuld. Want het gaat alleen maar om het wijzigen van een bestemming, het verschuiven van een kleine bouwlocatie van ten hoogste 15 m^2 en het verduidelijken van de regels.

Bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan is met de toelichting die erbij hoort online in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Deze gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

Deze wijziging van het bestaande bestemmingsplan regelt alleen dat de bestemming van het perceel Ceintuurbaan 4-81 wijzigt en de bestemmingsvlakjes op de percelen Ceintuurbaan4-62 en 4-63 deels worden verplaatst. Verder wordt meer duidelijkheid gegeven over overkappingen. Deze zijn namelijk - in welke vorm dan ook- niet toegestaan op de gronden met de bestemming "Groen - Parktuin". Ook komt een artikel te vervallen over bestaande afstanden en maten omdat dit strijdig is met de afspraken zoals die in de onderlinge anterieure overeenkomsten zijn vastgelegd. Tot slot wordt meer duidelijkheid gegeven over het wel of niet toestaan van minder traditionele woonvormen binnen de woonbestemming. Hiervoor is de definitie van het begrip woning in artikel 1 van de regels gewijzigd en het begrip huishouden toegevoegd. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Voor Park Ceintuurbaan gelden dus de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan en dit bestemmingsplan. Ze moeten altijd samen worden gelezen om te weten wat er op de percelen allemaal mag.

In de regels van dit bestemmingsplan staat deze samenhang in artikel 3 'Overige regels' duidelijk beschreven.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente kosten terugvragen die tot de grondexploitatie horen als het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt zoals in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt beschreven.

Dit bestemmingsplan regelt uitsluitend het wijzigen van bestemmingen en wijzigingen in de planregels.Er wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt. Voor de rest blijft het bestaande bestemmingsplan gelden. Het bestemmingsplan maakt dus geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro mogelijk. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De kosten van het maken van dit bestemmingsplan worden vergoed door de legesverordening.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Volgens de Inspraakverordening Harderwijk 2007 mag de gemeenteraad zelf beslissen wanneer er wel of geen inspraakmogelijkheid wordt gegeven bij het maken van gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook over een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen of er wel of geen inspraakmogelijkheid is. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend een kleine wijziging van de regels omvat en van 2 percelen de verbeelding, hoeft er geen inspraak te worden gehouden.

7.2 Vooroverleg

Bij de maken van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden overlegd met partijen die belangen hebben bij dit bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld een andere gemeente of waterschap zijn, maar ook bedrijven, verenigingen of andere organisaties.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan" geen provinciaal of waterschapsbelang betreft, maar slechts een kleine wijziging ten opzichte van het op 28 november 2019 vastgestelde bestemmingsplan, wordt het plan niet naar overlegpartners gestuurd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00266-0002 van de gemeente Harderwijk;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan
het bestemmingsplan Buitengebied - Park Ceintuurbaan zoals dat op 28 november 2019 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Aanpassing artikel 1 Begrippen

- Het begrip 1.46 woning in artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

~~woning:~~
~~een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.~~

woning:
een voor wonen bestemd gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- Het begrip huishouden wordt als volgt opgenomen in artikel 1.

huishouden:
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid;

Artikel 3 Aanpassing artikel 3 Groen - Parktuin

De onderstaande vetgedrukte woorden worden aan de planregels toegevoegd:

3.2.1 Gebouwen **en bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen **en bijbehorende bouwwerken** worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a:
   1. mogen bestaande gebouwen in het gemeenschappelijk openbaar gebied worden gehandhaafd;
   2. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 1', een multifunctionele geluidwerende voorziening worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen **en bijbehorende bouwwerken** zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen **en bijbehorende bouwwerken** zijnde geldt dat de bouwhoogte van:

a. een terreinafscheiding , grenzend aan het gemeenschappelijk openbaar gebied niet meer bedraagt dan 1 meter;
b. overige terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 2 meter;
c. speeltoestellen en tuinmeubilair niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
d. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 2' niet meer bedraagt dan 3 meter;
e. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 3' niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen **en bijbehorende bouwwerken** zijnde niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 4 Verwijderen artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 10 Algemene bouwregels komt geheel te vervallen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Park Ceintuurbaan' gelden ook voor dit plan, maar wel met de wijzigingen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 (artikel 2, 3 en 4) en de verbeelding van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Partiële herziening Park Ceintuurbaan.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

voorzitter,

griffier,