



(A)

Routeformulier college

Onderwerp: Beleidskeuzen t.b.v voorontwerp bestemmingsplan Lorentz **1 en 2**

Algemeen		NIET INVULLEN	
Datum:	01 februari 2011	Zaaknummer:	10.1012
Opsteller:	P. Lohmeijer	Agendapunt:	5.
Afdeling:	Ruimte & Economie	Datum collegevergadering:	- 8 FEB. 2011
Telefoon:	182	Besluit openbaar:	Ja / Nee
Paraaf afdelingshoofd		Behandelmwijze	Agenda / Paraafbesluit
		Paraaf secretaris:	

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Afdeling Bouwzaken, akkoord Vertegenwoordigers Bedrijvenkring, akkoord Afd. Milieu, akkoord

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder Teeninga
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	Nee
Begrotingswijziging:	
Op lijst ingekomen stukken:	
Wijziging productraming:	Nee
Vindt er communicatie plaats anders dan standaard:	Nee
Zo ja, hoe:	
Uitgaande brief:	Niet van toepassing

Raad	
Gewenste datum in commissie:	
Naam commissie:	Ter kennisname cie Ruimte
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college

Nummer:	B10.002693
Datum:	1 februari 2011
Opsteller:	P. Lohmeijer
Portefeuillehouder:	Wethouder Teeninga
Onderwerp:	Beleidskeuzen t.b.v voorontwerp bestemmingsplan Lorentz en 2

Beslispunten voor B&W

In stemmen met de volgende beleidskeuzen voor het bestemmingsplan Lorentz:

1. Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 toestaan.
2. Geen inwaartse zoning toepassen op milieucategorieën, op Lorentz 1 en 2.
3. De mogelijkheid voor een Facility Centre regelen via een wijzigingsbevoegdheid met criteria voor het hele plangebied, echter zonder de mogelijkheid voor kinderopvang.
4. Zelfstandige kantoorruimte niet toestaan.
5. Bestaande detailhandelsvestigingen toestaan door middel van maatwerk. Nieuwe detailhandel is niet toegestaan.
6. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit binnen bepaalde criteria toestaan.

Inleiding

Voor bedrijventerrein Lorentz is, voor het op de kaart aangegeven gebied, een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.



In de procedure naar het nieuwe bestemmingsplan Lorentz zult u eind januari 2011 het voorontwerp bestemmingsplan Lorentz ter besluitvorming voorgelegd krijgen. De basis voor het bestemmingsplan vormen beleidskeuzen die inhoud geven aan het economisch en ruimtelijk beleid inzake bedrijfsvestiging. Recente en toekomstige ontwikkelingen in Harderwijk die invloed hebben op het bedrijventerrein Lorentz worden daarmee gereguleerd.

De keuzes die voorliggen betreffen:

- bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2
- mogelijke inwaartse zonering van milieucategorieën
- een locatie voor 'maatschappelijke doeleinden' ook wel Facility centre genoemd.
- zelfstandige kantoren
- zelfstandige detailhandel
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Dit voorstel licht de verschillende beleidskeuzen toe, sommige zijn voortzetting van bestaand beleid, andere vormen nieuw beleid. Bij de argumentatie staat de toelichting op de verschillende keuzen.

Beoogd effect

Eenduidig te interpreteren regels voor vestiging van bedrijven op bedrijventerrein Lorentz, waarmee dit bedrijventerrein zich qua karakter duidelijk onderscheidt van de andere bedrijventerreinen en daarmee sturing wordt gegeven aan het economisch ruimtegebruik in Harderwijk. De duidelijke regelgeving biedt de afdeling Bouwzaken voldoende gereedschap om te handhaven op uitvoering van de juiste bedrijfsactiviteiten.

Argumenten

1. Door bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 (volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering, editie 2009) toe te staan, blijft Lorentz ruimte bieden aan bedrijven die door technologische ontwikkelingen/maatregelen in een lagere categorie vallen. Daarmee wordt voorkomen dat die bedrijven gedwongen moeten verhuizen. Tevens biedt deze toelating meer vestigingsmogelijkheden voor kleinere (startende) bedrijven. Een mogelijke versnippering van het bedrijventerrein door meerdere kleinere bedrijven, wordt niet direct als een bezwaar gezien.
2. Inwaarts zoneren betekent dat aan de randen van het bedrijventerrein bedrijven uit de lichtere milieucategorieën gevestigd worden, de zwaardere milieucategorieën verder naar binnen. De reden om inwaarts te zoneren is de bescherming van omliggende woonwijken. Daarentegen biedt niet inwaarts zoneren de volgende voordelen:
 - meer flexibiliteit in vestigingsmogelijkheden, want er hoeft geen bedrijvenlijst te worden gehanteerd.
 - bedrijven die investeren in maatregelen om de milieuhinder te beperken kunnen zich dicht bij woongebieden vestigen.
 - Meer flexibiliteit voor bedrijven die door technologische ontwikkelingen/maatregelen in een andere categorie vallen.
 - Voor het bedrijventerrein Lorentz is geluid het belangrijkste hinderaspect. Dit hinderaspect wordt voldoende gereguleerd door het bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Haven en bedrijventerrein Lorentz c.a." en het bestemmingsplan "Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz".

Naastgelegen woningen worden altijd nog beschermd door de eisen uit milieuwetgeving. Om die reden is inwaarts zoneren geen noodzaak.

3. Een Facility Centre brengt zogenaamde gemaksdiensten (bijv. vergaderruimte, lunchroom, bedrijfsfysio) dichtbij de werkplek, wat de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein vergroot. Dit past binnen de doelen uit het masterplan van de revitalisering. Deze diensten mogen echter niet concurrerend zijn met vergelijkbare functies elders in Harderwijk. Omdat kinderopvang een kwetsbare functie is levert dit vanuit milieuwetgeving beperkingen op voor omliggende bedrijven. Dit staat de vestiging van kinderopvang in de weg. Toelating van een Facility Centre kan worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid voor het hele plangebied. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden criteria gekoppeld:

- Meervoudig en kleinschalig aanbod van gemaksfuncties voor werknemers op Lorentz
 - Geen aantrekkende werking vanuit de rest van Harderwijk
 - Mogelijke functies: huur vergaderruimte, lunch, diner, kleine winkel, vergelijkbaar met een winkel bij een tankstation, arbo-arts, bedrijfsfysiotherapeut, bedrijfsfitness
 - Maximale oppervlakte per deelfunctie 150 m², met uitzondering van de winkelfunctie welke wordt beperkt tot 50 m²
 - Openingstijden aansluitend bij gangbare werktijden op Lorentz (7-19 uur)
4. Zelfstandige kantoren zijn nu niet toegestaan om het bedrijventerrein volledig voor industrie, nijverheid en handel beschikbaar te houden. Afzien van dit beleid gaat ten koste van industriële bedrijvigheid, logistiek en groothandel. Voortzetting van het niet toelaten van zelfstandige kantoren is in lijn met de Kantorennota (clustering van kantoren) en voorkomt onnodige blootstelling van personeel aan milieuoverlast als gevolg van geluid, geur en stof. Ook onderscheidt het bedrijventerrein zich zo van andere bedrijfslocaties (o.a. Deventerweg, Dichterskwartier, De Harder) en voorkomt daarmee onderlinge concurrentie. Tevens ondersteunt dit beleid nieuwe ontwikkelingen, zoals Waterfront en Stationsgebied, locaties die geschikter zijn voor kantoorfuncties. Deze locaties passen in het kantorenbeleid, waarin clustering van kantoren prevaleert boven spreiding.
5. Het bedrijventerrein is in essentie niet bedoeld voor detailhandel. In de loop der jaren is wel detailhandel ontstaan. Nu is het moment om in het nieuwe bestemmingsplan de wenssituatie voor de toekomst vast te stellen. Duidelijke regels bieden de afdeling Bouwzaken betere mogelijkheden om te handhaven. Het geheel verbieden van bestaande detailhandel is vanwege planschadeclaims onverstandig en in strijd met jurisprudentie op het gebied van overgangsrecht. Het is daarom van belang de bestaande vormen van detailhandel vast te leggen en geen nieuwe vestiging van detailhandel toe te staan. Wanneer sprake is van uitbreiding of nieuwe detailhandel is het mogelijk te investeren (bouwen) op de beschikbare detailhandelslocaties. Bestaande detailhandelsvestigingen worden daarom gelegaliseerd door middel van maatwerk. Dit houdt in dat het vlak waarbinnen detailhandel mag plaatsvinden exact wordt begrensd op de bestemmingsplankaart en dat daar alleen de bestaande vorm van detailhandel mag plaatsvinden (bijvoorbeeld: 'detailhandel in babyartikelen'). Om enige flexibiliteit te houden ten aanzien van verbouwingen wordt voorgesteld een eenmalige vergroting van 10% toe te staan, met een maximum van 50 m².
6. Op Lorentz wordt door enkele bedrijven direct aan de consument geleverd. Volgens de in Harderwijk gehanteerde definitie is dan sprake van detailhandel. Het is echter vaak een ondergeschikte nevenactiviteit, voortkomend uit toegestane activiteiten. Wanneer de nevenactiviteit geen problemen oplevert voor ongewenste verkeersbewegingen en oneerlijke concurrentie met echte detailhandelslocaties, is het geen bezwaar deze ondergeschikte detailhandel toe te staan. Dit kan voldoende geregeld worden door de omvang van de detailhandelsactiviteit beperkt te houden. Om die reden wordt de nevenactiviteit gedefinieerd volgens de criteria:
- de verkoopruimte is niet groter dan 25% van het brutovloeroppervlak van het bedrijf
 - en
 - de verkoopruimte is niet groter dan 50 m²
 - en
 - uitgesloten is de verkoop van voedings- en genotmiddelen, kleding en schoenen.
- Dit zijn bovendien heldere, objectieve criteria, die makkelijk te handhaven zijn. Binnen deze criteria is de vestiging van internetwinkels ook mogelijk.

Kantttekeningen:

Bouwzaken heeft een inventarisatie afgerond naar de huidige bedrijven op Lorentz, waaruit de volgende verdeling blijkt:

- ad 4. Op een aantal adressen is sprake van kantoorfuncties die niet voldoen aan het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de genoemde beleidskeuzen is handhaving op deze niet legale functies gewenst. Afdeling Bouwzaken zal uitvoering geven aan het handhavingsbeleid. Handhaving van deze kantoorfuncties is ook op basis van het huidige bestemmingsplan al aan de orde.
- ad 5. Op ca. 25 adressen is sprake van detailhandelsfuncties die middels overgangrecht, vrijstelling of detailhandelsbestemming legaal zijn en daarmee bij de herziening opnieuw als detailhandel bestemd blijven tot bedrijfsbeëindiging. Als de detailhandelsfunctie op een bepaalde locatie ten minste een jaar niet is uitgeoefend dan heeft uw college de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de detailhandelsbestemming van het perceel af te halen. Op die manier wordt een uitsterfconstructie bereikt.
- ad 6. Opgemerkt dient te worden dat bij het toestaan van "slechts een gering vloeroppervlak detailhandel", de verkeersbewegingen van klanten kunnen toenemen op Lorentz (denk aan het afhalen/ruilen bij een internetwinkel). Het huidige Lorentz is in zijn huidige vormgeving niet ingericht/geschikt voor een grote toename van deze verblijfsactiviteiten (oa parkeren/fietsen). Nu al veroorzaakt de mix van detailhandel en industrieterrein de nodige conflicten onder de gebruikers, enerzijds bezoekers en anderzijds de ondernemers van bedrijven. Openbare parkeerplaatsen zijn beperkt aanwezig. Voor de gemeente geldt dat er geen mogelijkheid meer aanwezig is, om parkeerplaatsen op eigen terrein af te dwingen. De werkelijke omvang van overlastgevend verkeer, als gevolg van nevenactiviteiten zal in de praktijk moeten blijken.

Burgerparticipatie

Om tot deze beleidskeuzen te komen zijn de ambtelijke afwegingen op 28 september 2010 ter toetsing voorgelegd aan een vertegenwoordiging van de bedrijvenkring. Met deze afvaardiging zijn de voor- en nadelen van de keuzen besproken. Op basis van dit vooroverleg is een ambtelijk advies aan de stuurgroep Revitalisering Lorentz voorgelegd. De stuurgroep heeft dit advies overgenomen, wat nu is verwerkt in dit collegevoorstel. Op het voorontwerpbestemmingsplan is te zijner tijd inspraak van toepassing.

Communicatie

Na instemming met de beleidskeuzen zal het voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld. Het voorontwerp zal, na goedkeuring door het college, vanaf 17 maart 2011 ter inzage worden gelegd. Vanaf dat moment wordt de wettelijke procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan doorlopen. Dit betekent dat op zijn vroegst het nieuwe bestemmingsplan Lorentz eind 2011 van kracht kan worden. Het bestemmingsplan zal samen met de inspraakreactie voor de zomer 2011 worden voorgelegd aan de commissie Ruimte.



Collegebesluit

Genomen in de vergadering van burgemeester en wethouders van Harderwijk op 08-02-2011.

Aanwezig:

De heer J.C.G.M. Berends, burgemeester
De heer R.T.J. Daamen, wethouder
De heer P. Teeninga, wethouder
De heer P. den Besten, wethouder
De heer L.A. de Kleine, wethouder
De heer R.H. Tink, loco-secretaris

Afdeling	Portefeuille
Onderwerp	Nummer
	Openbaarheid
R&E	Wethouder Teeninga
Beleidskeuzen t.b.v voorontwerp bestemmingsplan Lorentz 1 en 2	10.1012
	openbaar

Besluit:

In stemmen met de volgende beleidskeuzen voor het bestemmingsplan Lorentz:

1. Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 toestaan.
2. Geen inwaartse zonering toepassen op milieucategorieën op Lorentz 1 en 2.
3. De mogelijkheid voor een Facility Centre regelen via een wijzigingsbevoegdheid met criteria voor het hele plangebied, echter zonder de mogelijkheid voor kinderopvang.
4. Zelfstandige kantoorruimte niet toestaan.
5. Bestaande detailhandelsvestigingen toestaan door middel van maatwerk. Nieuwe detailhandel is niet toegestaan.
6. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit binnen bepaalde criteria toestaan.