



Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012

Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012

1. Waaron inspraak

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

2. Inspraaktermijn

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012 heeft vanaf 19 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het stadhuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in Het Kontakt. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk of mondeling een inspraakreactie (zienswijze) geven. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Schriftelijke inspraakreacties

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012 zijn de onderstaande reacties ontvangen. De inspraakreacties zijn genummerd op volgorde van ontvangst door de gemeente.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	Lexence advocaten & notarissen De heer mr. A. Kamphuis	Postbus 75999 1070 AZ AMSTERDAM	112.1857	21 mei 2012
2.	Jachtbouw C. van Meijeren De heer C. van Meijeren	Hoefbladmeen 16 3844 VL HARDERWIJK	112.2084	21 mei 2012
3.	Foppen Vastgoed M.C. Koppert	Postbus 11 3840 AA HARDERWIJK	112.1966	29 mei 2012
4.	Watersportcentrum Harderwijk Mevrouw L. Dewilder	Kelvinstraat 20 3846 BV HARDERWIJK	112.1989	30 mei 2012
5.	Adromi Groep J. Wildschut	Reeweg 146 3343 AP HENDRIK IDO AMBACHT	112.1998	30 mei 2012
6.	LBP Sight De heer drs. F.C. Wulterkens MeBa	Postbus 1475 3439 MT NIEUWEGEIN	112.1995 112.2738	30 mei 2012 27 juli 2012
7.	Van den Biessen Boesveld Advocaten De heer R.D. Boesveld	Rhijnspoorplein 22 1018 TX AMSTERDAM	112.1999	30 mei 2012
8.	Verbrugh Vastgoed B.V. Mevrouw M. Verbrugh-Den Herder	Frisialaan 25 3841 DM HARDERWIJK	112.2007 112.2056	30 mei 2012 4 juni 2012

4. Mondelinge inspraakreacties

Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is ook de mogelijkheid geboden om tijdens individuele gesprekken over het bestemmingsplan van gedachten te wisselen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

<i>nr.</i>	<i>Naam bedrijf</i>	<i>adres</i>	<i>gesproken met</i>	<i>datum gesprek</i>
9.	Post Harderwijk BV	Snelliusstraat 20 3846 BT HARDERWIJK	Dhr. Post Dhr. Doekemeijer (ECD Milieu)	14 mei 2012
10	Schildersbedrijf Van Vliet	Van Leeuwenhoekstraat 17-19 3846 CB HARDERWIJK	Dhr. Van Vliet	14 mei 2012
11	Holland Yachting	Kelvinstraat 20 3846 BV HARDERWIJK	Dhr. De Zoeten Mw. Dewilder	15 mei 2012
12	Zeilmakerij Houtkoop	Kelvinstraat 18C 3846 BV HARDERWIJK	Dhr. Houtkoop	22 mei 2012

De uitkomsten van deze gesprekken worden als afzonderlijke inspraakreacties behandeld, met uitzondering van de reactie van Holland Yachting. Holland Yachting heeft later ook een brief gestuurd naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan en het gesprek (zie schriftelijke reacties nummer 4) met inhoudelijk dezelfde strekking. Van de gesprekken zijn geen afzonderlijke verslagen gemaakt. Bij de behandeling van de inspraakreacties in hoofdstuk 5 wordt de essentie van het gesprek weergegeven en van een antwoord voorzien.

5. Formele vereisten

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

Een bericht kan langs elektronische weg aan de gemeente worden gezonden, mits de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In de gemeente Harderwijk is dit niet het geval. Formeel betekent dit dat de inspraakreacties die per e-mail zijn ingediend niet-ontvankelijk zouden moeten worden verklaard.

De termijn voor het indienen van reacties liep van 19 april 2012 tot 31 mei 2012 (6 weken). Een reactie is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn van terinzagelegging is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

6. Inspraakreacties en gemeentelijk commentaar

Hieronder worden de ingekomen reacties (verkort) naar aard en inhoud weergegeven met daaronder het gemeentelijke commentaar.

Inspraakreactie 1.

Lexence advocaten & notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, de heer mr. A. Kamphuis, namens De Hoge Dennen Holding (eigenaar Lidl), briefnummer I12.1857.

Opmerking

Reclamant stelt aan de orde dat het perceel van De Hoge Dennen in het voorontwerp is bestemd als "Bedrijf" met de nadere aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 7". De bestaande supermarkt heeft ook een magazijn dat (gedeeltelijk) op het naastgelegen perceel staat (kadastraal bekend als Sectie A, nummer 3335). In het voorontwerp heeft dit magazijn niet de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 7", waardoor het magazijn feitelijk wordt weggestemd.

Reclamant verzoekt het bij de Lidl supermarkt behorende magazijn positief te bestemmen door ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 7" op te nemen, om de volgende redenen:

- Bij het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat alle bestaande (legaal opgerichte) bouwwerken en het bestaand legaal gebruik, positief bestemd dienen te worden en slechts onder het overgangsrecht mogen worden gebracht indien binnen de planperiode uitzicht bestaat op een andere bestemming.
- De huidige Lidl supermarkt is reeds geruime tijd op het perceel van De Hoge Dennen gevestigd en er is geen reden om aan te nemen dat deze activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd. Nu geen uitzicht bestaat op een andere bestemming is de bestaande supermarkt terecht positief bestemd. Ditzelfde geldt voor het bijbehorende magazijn.

Commentaar

In de systematiek van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om alleen het verkoopvloeroppervlak (vvo) van de bestaande detailhandelsactiviteiten aan te duiden. Het is niet de intentie ondersteunende functies weg te bestemmen. Ter verduidelijking dat bijbehorende voorzieningen ook zijn toegestaan zal artikel 3.1, lid d als volgt worden gewijzigd:

ter plaatse van de aanduidingen zoals zijn weergegeven in onderstaande tabel is tevens detailhandel toegestaan, met dien verstande dat:

- *uitsluitend de weergegeven detailhandelsvormen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn toegestaan;*
- *het verkoopvloeroppervlak niet groter mag zijn dan de aangegeven oppervlakte;*
- *bijbehorende voorzieningen, zoals kantines, kantoren, toiletten en magazijn, zijn tevens buiten het aanduidingsvlak toegestaan.*

Inspraakreactie 2.

Jachtbouw C. van Meijeren, de heer C. van Meijeren, Hoefbladmeen 16, 3844 VL Harderwijk, briefnummer: I12.

Opmerking

Reclamant vraagt of er voor zijn locatie aan de Kelvinstraat 18a problemen/veranderingen te verwachten zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de bestaande (legale) situatie wordt bestemd en dat aansluiting wordt gezocht bij de huidige bestemmingsplanregeling. In die zin zijn er geen problemen/veranderingen te verwachten ten aanzien van dit specifieke perceel. Zie verder het commentaar op inspraakreactie 4 over detailhandel in boten.

Inspraakreactie 3.

Foppen Vastgoed, M.C. Koppert, Postbus 11, 3840 AA Harderwijk, briefnummer I12.1966.

Op 29 augustus 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer E. Foppen en een collega (Foppen Vastgoed) ter nadere verduidelijking van de inspraakreactie.

Opmerking

Reclamant stelt aan de orde dat in het bestemmingsplan het gebruik van Telstar aan de Lorentzstraat 14-18 wordt gelegaliseerd, waarbij de detailhandelsruimte wordt afgebakend op basis van de tekening d.d. 22 december 2005. Zowel reclamant als de huurder verzoeken deze grenzen logischer te trekken. Dit biedt als voordeel dat bouwkundig de grens tussen het winkelgedeelte en het magazijn duidelijker gerealiseerd kan worden, handhaving eenvoudiger is en huurder een beter exploitabele winkel kan voeren. Daarnaast vraagt men de detailhandelsruimte op de verdieping in te mogen wisselen voor verkoopruimte op de begane grond.

Commentaar

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat er geen nieuwe detailhandelsvestigingen worden toegestaan. Bestaande detailhandel is in beginsel ongewenst, maar wordt wel positief bestemd. Zowel door de gemeenteraad als het college is hierover al een expliciet standpunt ingenomen. Het positief bestemmen houdt in dat de bestaande locatie, de bestaande omvang en de bestaande vorm van detailhandel specifiek wordt bestemd. Voor Telstar is een ambtelijke opname van de aanwezige detailhandel uit 2005 als vertrekpunt genomen voor de omvang van de detailhandel. Door verschillende verbouwingen in het verleden heeft de grens van verkoopvloeroppervlak achterin het pand een grillige vorm. Hoewel niet expliciet aangegeven op de tekening van 22 december 2005 is er ook sprake van detailhandel op de verdieping. Deze detailhandel zal in zijn geheel komen te vervallen ten gunste van het rechte trekken van de begrenzing van het verkoopvloeroppervlak aan de achterzijde. Meegewerkt kan worden aan een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij het vlak met de aanduiding detailhandel rechthoekig wordt. Daarbij is het redelijk deze begrenzing logisch te laten aansluiten bij de stramienmaat van de constructie. Er ontstaat dan een vlak met (afgerond) een breedte van 45 meter en een diepte van 51 meter, wat resulteert in een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 2.295 m².

Inspraakreactie 4 en 11.

Watersportcentrum Harderwijk, mevrouw L. Dewilder, Kelvinstraat 20, 3846 BV Harderwijk, briefnummer: I12.1989 en gesprek van 15 mei 2012 met mevrouw Dewilder en de heer De Zoeten.

Opmerking 4.1

In aansluiting op de mondelinge zienswijze van 15 mei 2012 merkt reclamant op dat hij (en de gevestigde bedrijven in het gebouw van reclamant: Holland Yachting b.v., Zeilmakerij Houtkoop, Yachtcare en Jachtbouw van Meijeren) valt onder de overgangsregeling en niet met 50 of 20 m².

Commentaar

Het Watersportcentrum Harderwijk is eigenaar van de percelen Kelvinstraat 18A, 18B, 18C en 20. Op deze percelen zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- *Holland Yachting (handel, vrijwel uitsluitend detailhandel, in boten);*
- *Zeilmakerij Houtkoop;*
- *Yachtcare Maritieme Services BV (onderhoud en reparatie; detailhandel in scheepsbenodigdheden);*
- *Jachtbouw C. van Meijeren (nieuwbouw, onderhoud en reparatie en detailhandel in boten)*

De detailhandel op dit perceel moet inderdaad worden aangemerkt als bestaande detailhandel wat valt onder het overgangsrecht. Per abuis is hier geen regeling voor opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden hersteld. In het ontwerpbestemmingsplan zal een aanduiding worden opgenomen voor detailhandel in boten en scheepsbenodigdheden.

Opmerking 4.2

Reclamant gaat niet akkoord met de huidige tekening behorende bij het bestemmingsplan. De weergegeven situatie in de Kelvinstraat klopt niet en zorgt volgens reclamant voor planschade.

Commentaar

De gronden in eigendom van het watersportcentrum zijn bestemd als 'Bedrijf'. De aangrenzende gronden (Kelvinstraat) is bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het bouwvlak is in overeenstemming met de voorschriften van huidige bestemmingsplan. Bebouwing moet namelijk op een afstand van 6 meter van de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is dit vertaald naar een bouwvlak op 6 meter uit de perceelsgrens. Het nieuwe bestemmingsplan is op dit punt juist. Van planschade is dan ook geen sprake.

In het gesprek heeft de heer De Zoeten zijn ongenoegen geuit over de gang van zaken rond de bestemming en verwerving van gronden voor het verlengde van de Kelvinstraat. Wat daarvan verder ook zij, deze gronden maken deel uit van het bestemmingsplan Waterfront Noord II. Dit bestemmingsplan is op 12 augustus 2010 onherroepelijk geworden. Daarom is deze opmerking in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Lorentz I en II verder niet relevant.

Inspraakreactie 5.

Adromi Groep, Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht, namens Van Nieuwpoort Betonmortel, vestiging Harderwijk, briefnummer I12.1998.

Opmerking

Reclamant stelt de toekomstige verhouding van het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012 met het bestemmingsplan 'Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz' aan de orde. Reclamant verzoekt de gemeenteraad voor te stellen om bij vaststelling van het bestemmingsplan Lorentz 2012 uitdrukkelijk te bepalen dat het bestemmingsplan 'Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz' ook blijft gelden. Bij wijze van alternatief zouden de planregels van het geluidverdeelplan kunnen worden geïncorporeerd in het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar

In artikel 13 van de planregels is een afstemmingsbepaling opgenomen die verwijst naar het bestemmingsplan "Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz". De samenhang met en de werking van dit plan blijft hiermee geborgd.

Inspraakreactie 6.

LBP Sight, de heer drs. F.C. Wulterkens MeBa, Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein, namens Kalkzandsteenfabriek Harderwijk B.V., briefnummer: I12.1995.

Opmerking 6.1

Reclamant vindt de bouwhoogten die gelden voor het bouwvlak met de bestemming 'bedrijf' voor het bedrijfsterrein van de Kalkzandsteenfabriek onvoldoende. Reclamant stelt dat voor een goede bedrijfsvoering een bouwhoogte van gebouwen van ten minste 25 meter noodzakelijk is. Omdat dit verzoek onvoldoende was onderbouwd is gevraagd het verzoek nader te motiveren. Hierover is een aanvullende brief gestuurd. In de aanvulling wordt aangegeven dat voor de continuïteit van het bedrijf gewenst is in de toekomst in pandige silo-installaties te plaatsen, waarvoor deze hoogte vereist is. Men heeft onderbouwd waarom volgens de huidige stand der techniek een hogere silo nodig is. Het in pandig plaatsen van de silo's is nodig om de productie minder weersafhankelijk te maken, met name in de winterperiode. De vraag wordt verder genuanceerd door aan te geven dat het niet om het hele perceel gaat, maar om een het beperkt gedeelte. Dit betreft het gedeelte waar nu al silo's staan, centraal op het terrein.

Commentaar

Aan de uitbreiding van aanpassing van de bouwhoogte naar 25 meter voor een gedeelte van het perceel kan medewerking worden verleend, mits er voldoende aandacht is voor de beeldkwaliteit. De noodzaak voor de gevraagde aanpassing is in de aanvulling voldoende aangetoond. De gevraagde aanpassing op het bestemmingsplan stuit niet op ruimtelijke bezwaren, omdat de hogere bouwhoogte

slechts een beperkt deel van een van de grootste percelen op het bedrijventerrein betreft. Bovendien ligt dit gedeelte in het midden van het perceel. Het perceel ligt na realisatie van de uitbreiding van Lorentzhaven aan alle kanten tussen bedrijfsbebouwing. Op uitbreiding van Lorentzhaven, voor een groot deel van de kavels ter plaatse van de watergebonden bedrijven, is voor 20% van het bouwperceel een bouwhoogte van 45 meter toegestaan. In andere specifieke gevallen is bij grote bedrijfskavels (RBM en Sapa) ook een uitzondering gemaakt voor hogere bebouwing op een deel van de bedrijfskavel (respectievelijk 35 en 25 meter). Op Lorentz III kan met ontheffing tot 20 meter worden gebouwd. In dit geval is het in verband met de beeldkwaliteit gewenst aan te sluiten bij de systematiek van Lorentz III. Dit betekent dat een binnenplanse afwijking zal worden opgenomen voor een bouwhoogte tot 25 meter voor het betreffende gedeelte van het terrein, waarbij bij de toepassing van deze afwijking met name welstandsaspecten worden betrokken.

Gebleken is verder dat op grond van het huidige bestemmingsplan op het perceel van Kalkzandsteenfabriek Harderwijk een bouwhoogte van 16,5 meter is toegestaan. In het voorontwerp was de generieke maat van 15 meter opgenomen. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat bouwrechten uit bestaande bestemmingsplannen worden overgenomen. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast naar een bouwhoogte van 16,5 meter, aangevuld met de hiervoor genoemde binnenplanse afwijking.

Opmerking 6.2

Om te voorkomen dat onbevoegden het terrein betreden zal een erfafscheiding langs de zijde van de weg van ten minste 2,5 meter hoog moeten worden uitgevoerd. Reclamant verzoekt de bouwvoorschriften c.q. maximale bouwhoogten op deze punten te herzien.

Commentaar

Om te voorkomen dat onbevoegden het terrein betreden wordt gevraagd de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen aan de zijde van de weg te verhogen van 1 naar ten minste 2,5 meter. De gemeente onderkent dit punt. De regeling waar het hier over gaat geldt voor het hele bedrijventerrein. Binnen deze regeling zijn erfafscheidingen met een gesloten constructie (muren, schermen e.d.) ook mogelijk. Deze afscheidingen zijn ongewenst, omdat hierdoor 'in zichzelf gekeerde' percelen ontstaan. Dit verstoort het straatbeeld. Om tegemoet te komen aan dit probleem zal een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om terreinafscheidingen met een transparante uitvoering, waaronder hekwerken, mogelijk te maken.

Inspraakreactie 7.

Van den Biessen Boesveld Advocaten, Rhijnspoorplein 22, 1018 TX Amsterdam, namens Babyhuys, briefnummer I12.1999.

Op 5 september 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Huys (Babyhuys) en de heer Boesveld (Van den Biessen en Boesveld Advocaten) ter nadere verduidelijking van de inspraakreactie.

Opmerking 7.1

De detailhandelszaak van reclamant is zo'n veertien jaar geleden, met medewerking van het college, verhuisd van het centrum naar de huidige locatie aan de Industrieweg 26. In 1998 heeft reclamant een binnenplanse vrijstelling verkregen ten behoeve van een verkoopvloeroppervlak (vvo) tot maximaal 2.500 m². Vervolgens is in hetzelfde jaar een bouwvergunning verleend voor de inrichting van de showroom en een uitbreiding en interne verbouwing van het bedrijfspand. Daarbij is het verkoopvloeroppervlak uitgebreid.

In 2006 is een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor een vergroting van het verkoopvloeroppervlak met 354 m² tot 2.500 m². Deze bouwvergunning is geweigerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 mei 2012 geoordeeld dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd dat vrijstelling en bouwvergunning in redelijkheid kon worden geweigerd. Reclamant meent daarom dat het college feitelijk niets anders rest dan alsnog de gevraagde bouwvergunning voor de uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak met 2.500 m² te verlenen. Bovendien vindt reclamant dat "bij recht" een vvo van 2.500 m² in het nieuwe bestemmingsplan moet worden toegestaan.

Commentaar

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat er onvoldoende argumenten aanwezig waren om de vergunning voor uitbreiding van de detailhandel uit 2006 te weigeren. Reden hiervoor was dat in 1998 vrijstelling was verleend voor detailhandel in dezelfde omvang als waar de aangevraagde vergunning voor was verleend. Deze vrijstelling was in juridische zin 'uitgewerkt'. Op basis van deze vrijstelling kon geen vergunning meer worden verleend. De inhoudelijke argumenten van de gemeente om in tweede instantie medewerking te weigeren zijn onvoldoende gebleken. In de inspraakreactie wordt hier dan ook terecht op gewezen. Gelet op de genoemde uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ligt het in de rede de verleende vrijstelling uit 1998 bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

Hier doet zich echter een probleem voor. De Raad van State heeft zich expliciet uitgesproken over een verkoopvloeroppervlak van 2.500 m². Deze oppervlakte sluit aan op de oppervlakte uit de vrijstelling uit 1998 en is door reclamant in de beroepsprocedure voor de bouwvergunning uit 2006 niet weersproken. Uitgaande van een letterlijke interpretatie van de uitspraak van de Raad van State en gelet op het feit dat deze oppervlaktemaat door reclamant niet is weersproken zou dit voor het bestemmingsplan betekenen dat 2.500 m² verkoopvloeroppervlak positief bestemd zou moeten worden.

Bij de behandeling van de inspraakreactie door de gemeente is aan het licht gekomen dat de aanvraag om bouwvergunning uit 2006 meer vierkante meters verkoopvloeroppervlak bevat dan 2.500 m². Meest logische verklaring is dat alleen de uitbreiding op de begane grond is meegerekend en dat de uitbreiding op de verdieping is vergeten. De gemeente heeft dit over het hoofd gezien en verondersteld wordt dat dit bij de behandeling bij de Raad van State onopgemerkt is gebleven. Vaststaat dat reclamant het ook niet naar voren gebracht heeft in de procedure. Het had zeker ook op zijn weg gelegen om deze ommissie aanhangig te maken.

Gelet op het procesverloop en de gehele voorgeschiedenis kiest de gemeente echter voor een andere uitleg van de uitspraak van de Raad van State. De uitspraak geeft aan dat de vergunning onterecht is geweigerd. Hoewel niet expliciet gesteld wordt dat de aanvraag uit 2006 vergund zou moeten worden, lijken de uitspraak en de rechtsoverwegingen wel te stoeien op deze gedachte. Er wordt dan ook voor gekozen het verkoopvloeroppervlak uit de vergunningaanvraag uit 2006 positief te bestemmen. Dit betekent dat het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 3' aan de voorzijde over de volledige breedte met 6 meter wordt vergroot. Binnen deze aanduiding wordt dan op basis van de bij die vergunningaanvraag behorende bouwtekeningen een verkoopvloeroppervlakte toegestaan van 2.648 m². Deze oppervlakte is opgebouwd uit de bestaande oppervlakte (2.100 m²), vermeerderd met de uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond (249 m²) en de uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de verdieping (299 m²).

Opmerking 7.2

Reclamant vindt het een stap in de goede richting dat in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan het gebruik van het perceel van Babyhuys ten behoeve van detailhandelsactiviteiten positief is bestemd. Reclamant kan zich echter niet vinden in de beperking dat er uitsluitend detailhandel in de vorm van "babyartikelen" is toegestaan. Een dergelijke nauw omschreven detailhandelsbestemming leidt tot een onaanvaardbare belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De planologische relevantie van de hier bedoelde beperking wordt in de toelichting bij het voorontwerp ook niet toegelicht c.q. verantwoord.

Commentaar

Op het bedrijventerrein is geen detailhandel toegestaan. Het bedrijventerrein is bedoeld voor industrie, nijverheid en handel (niet zijnde detailhandel). Het bedrijventerrein, en dus ook het onderhavige perceel, is dan ook primair bestemd als 'Bedrijf'. De huidige mogelijkheden voor detailhandel op het perceel beperken zich strikt genomen tot de vorm van detailhandel waarvoor destijds vrijstelling is verleend. Dit ging om baby- en tienerkamers. Men kan zich de vraag stellen in hoeverre de verhouding tussen baby- en tienerkamers ten opzichte van het overig assortiment van onder meer babyartikelen nog past binnen de verleende vrijstelling. Desalniettemin is ervoor gekozen detailhandel in babyartikelen te benoemen in het bestemmingsplan. Terecht wordt echter opgemerkt dat deze omschrijving de lading niet dekt als het gaat om baby- en tienerkamers. De omschrijving zal worden gewijzigd in babyartikelen, baby- en tienerkamers.

Opmerking 7.3

Reclamant verzet zich tegen de in artikel 3, lid 6, onder a, van de regels voor het college opgenomen bevoegdheid het plan te wijzigen ten behoeve van "het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel', mits de detailhandelsfunctie duurzaam beëindigd is".

Commentaar

De detailhandel op bedrijventerrein Lorentz is in planologisch opzicht ongewenst. In 2002 is nadrukkelijk de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere detailhandelsfuncties. Via een partiële herziening van het bestemmingplan is de aanwezige detailhandel toen onder het overgangsrecht geplaatst. Het merendeel van de detailhandelsactiviteiten is niet beëindigd in de planperiode. In de aanloop naar het voorliggende nieuwe bestemmingsplan hebben zowel het college als de gemeenteraad het uitgangspunt voor detailhandel nogmaals in overweging genomen en daarbij besloten de beleidslijn door te zetten in het nieuwe bestemmingsplan. Voor bestaande rechten voor detailhandel is ervoor gekozen dit via een 'bestemming op maat' positief te bestemmen. Dit neemt niet weg dat het uiteindelijk de bedoeling is dat op termijn de aanwezige detailhandel verdwijnt. Mocht zich binnen de planperiode de situatie voordoen dat detailhandelsactiviteiten op Lorentz worden beëindigd dan wenst de gemeente het bestemmingsplan hierop aan te passen. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding die detailhandel toestaat te kunnen verwijderen.

Om aan te geven dat bestaande rechten worden gerespecteerd en niet lichtvaardig van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt is het begrip 'duurzaam beëindigd' geïntroduceerd. Dit begrip is uitgelegd in de begripsbepaling van de regels (artikel 1.17). Concreet betekent dit dat het college niet eerder gebruik kan en zal maken van de wijzigingsbevoegdheid dan dat de detailhandelsactiviteit voor een periode van minimaal een jaar is geëindigd.

Als de gelegenheid zich voordoet zal de gemeente van deze mogelijkheid zeker gebruik maken. Toch is het goed erop te wijzen dat het hier om een (discretionaire) bevoegdheid gaat en niet om een plicht. Onder afweging van alle betrokken belangen zal een besluit worden genomen. Bovendien zal hiervoor te zijner tijd een wijzigingsprocedure worden doorlopen, met de bijbehorende rechtsbescherming voor betrokkenen.

Opmerking 7.4

Reclamant kan uit de regels in combinatie met de verbeelding niet opmaken hoeveel vierkante meters van het perceel mogen worden bebouwd ten behoeve van detailhandel. Ook is niet duidelijk hoeveel vierkante meters aan vvo er worden toegestaan.

Commentaar

In het voorontwerp was via kruisjes in een matrix aangegeven op welke bouwlagen detailhandel is toegestaan. Terecht wordt hier opgemerkt dat hieruit niet eenduidig is af te leiden hoeveel vierkante meters verkoopvloeroppervlak het gaat. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom de regeling worden aangepast. In plaats van kruisjes zal in de matrix worden aangegeven hoeveel vierkante meter verkoopvloeroppervlak aanduidingsvlak is toegestaan. Tevens wordt een regeling opgenomen die duidelijkheid verschaft over het verschil tussen verkoopvloeroppervlak en ondersteunende functies. Zie voor een soortgelijke reactie ook inspraakreactie 1.1

Opmerking 7.5

Reclamant vindt dat een substantiële mogelijkheid tot uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak (10%) in het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgenomen. Een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak van een grootschalige detailhandelsvestiging met maximaal 50 m², waarin artikel 3, lid 5, aanhef en onder b, van de regels voorziet, kan niet als een reële uitbreidingsmogelijkheid worden getypeerd (voor reclamant komt dit neer op een uitbreiding van niet meer dan 2%).

Commentaar

Substantiële uitbreiding van detailhandel is in het nieuwe bestemmingsplan niet aan de orde. Dit is op geen enkele manier te rijmen met de hiervoor beschreven beleidslijn. Detailhandel valt onder het huidige plan onder het overgangsrecht. Onder dit regime is op dit moment geen enkele vorm van uitbreiding mogelijk. Nu deze overgangsrechtssituatie – en in het geval van Babyhuys de vrijstelling uit

1998/vergunningaanvraag uit 2006 – positief wordt bestemd kiest de gemeente ervoor om aanvullend slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te staan. Het is een bewuste keuze om de detailhandel op de plankaart exact te begrenzen. Om enige flexibiliteit te bieden ten aanzien deze exacte begrenzing is in artikellid 3.5 een binnenplanse afwijking opgenomen. Omdat deze afwijking slechts een beperkte uitbreiding is is ervoor gekozen deze te begrenzen. Er is gekozen voor een 'dubbele' begrenzing omdat zowel een vergroting met meer dan 10% als een vergroting met meer dan 50 m² onaanvaardbaar wordt geacht.

Ook gelet op deze specifieke casus is voor Babyhuys een mogelijkheid van 10% uitbreiding niet aan de orde. De vrijstelling uit 1998 ging uit van 2.500 m² verkoopvloeroppervlak. Een deel daarvan is in 1998 gerealiseerd. Op basis van de uitspraak van de Raad van State van 16 mei 2012 ligt een uitbreiding tot 2.500 m² in de lijn der verwachting. Dit betekent al een uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie. Daar komt nog bij dat in het nieuwe bestemmingsplan een verkoopvloeroppervlakte van 2.648 m² zal worden opgenomen (zie het commentaar bij opmerking 7.1). Hierdoor wordt ten opzichte van de inzet in de gerechtelijke procedure over de vergunningaanvraag van 2006 (namelijk 2.500 m²) nog eens 148 m² verkoopvloeroppervlak mogelijk. Het is dan ook niet reëel en gelet op de beleidsinzet niet gewenst om daar bovenop nog eens 10% uitbreiding mogelijk te maken.

Noch in de schriftelijke reactie, noch in het gesprek van 5 september 2012 is onderbouwd waarom verdere uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf, noodzakelijk is of waarom specifiek een uitbreiding van 10 % wordt gevraagd.

Inspraakreactie 8.

Verbrugh Vastgoed B.V., mevrouw M. Verbrugh-Den Herder, Frisialaan 25, 3841 DM Harderwijk, briefnummers I12.2007 en I12.2056.

Opmerking 8.1

Reclamant stelt aan de orde dat de bestemming van de panden aan de Marie Curiestraat 2b en Lorentzstraat 1a wordt gewijzigd van showroom met eventueel magazijn naar een detailhandelsfunctie voor meubels en artikelen voor woninginrichting. Reclamant vindt de nieuw gekozen bestemming te beperkend en te eng geformuleerd in relatie tot de huidige bestemming. Reclamant verzoekt om een bredere mogelijkheid in het bestemmingsplan voor het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten binnen het bedrijfspand.

Commentaar

Lorentzstraat 1a (pand Leenbakker) is opgenomen in het bestemmingsplan Lorentzstraat (den Herder), 1977. Dit bestemmingsplan omvat uitsluitend Lorentzstraat 1a en kent daaraan de bestemming Bijzondere bedrijven / en diensten toe. Op basis van de huidige bestemming zijn toonzalen toegestaan, maar onder de huidige bestemming zijn niet begrepen bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak de verkoop van goederen rechtstreeks aan de consument ten doel hebben, met uitzondering van postorderbedrijven.

Marie Curiestraat 2b, waar momenteel Silo 6 gevestigd is, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Lorentzstraat, 1983. Het pand heeft de bestemming Showroom. Een showroom is gedefinieerd als 'een toonzaal waarin van één bepaald artikel slechts één of enkele exemplaren ten toon zijn gesteld met de mogelijkheid dat artikel te bestellen voor aflevering op een later tijdstip'. De huidige detailhandel in het pand staat op gespannen voet met het in het huidige bestemmingsplan gehanteerde begrip showroom/toonzaal. Dit komt omdat een groot deel van de goederen ter plaatse worden (af)geleverd. Om die reden is in 2010 ook ontheffing ex artikel 3.23 Wro verleend voor de vestiging van Silo 6. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan betreft 1500 m² detailhandel, op het gebied van woninginrichting.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012 wordt detailhandel in meubels en artikelen voor woninginrichting toegestaan, in plaats van de beperktere bestemming Showroom. De vigerende bestemmingsplannen en van toepassing zijnde herzieningen, laten dan ook geen bredere detailhandelsactiviteiten toe dan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012.

Opmerking 8.2

Reclamant vraagt zich af of de gekozen enge bestemming past binnen de kaders van de Europese Dienstenrichtlijn. Er wordt immers niet op ruimtelijke gronden geordend doch wel beperkt.

Commentaar

Artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn verbiedt om de economische gevolgen van de uitvoering van een bepaalde activiteit te laten meewegen bij het al dan niet verlenen van vergunningen.

In een uitspraak van 10 augustus 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat een bestemmingsplan niet onder de reikwijdte van de Europese Dienstenrichtlijn valt. Op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro is het immers al niet mogelijk om regels op te nemen in een bestemmingsplan ten behoeve van economische belangen.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lorentz 2012 is geen sprake van het opnemen van brancheringseisen. Uitgangspunt is dat detailhandel niet is toegestaan. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Bestaande rechten worden echter wel gerespecteerd, in die zin dat bestaande detailhandel mag worden voortgezet. In de vigerende situatie valt de bestaande detailhandel onder overgangsrecht of is toegestaan via een specifieke vrijstelling. In het nieuwe bestemmingsplan is een maatbestemming opgenomen waarin de huidige detailhandelsactiviteiten zo gedetailleerd mogelijk zijn vastgelegd qua aard en omvang.

Aangezien het detailhandelsbeleid is gebaseerd op ruimtelijke motieven, is geen sprake van strijd met de Dienstenrichtlijn.

7. Conclusies op basis van de verkregen inspraakreacties

Hiervoor zijn alle inspraakreacties van commentaar voorzien en afgewogen. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt voorgesteld de hiervoor aangegeven aanpassingen en wijzigingen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag inspraak wordt aan de insprekers toegezonden. Vervolgens zal het bestemmingsplan overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke procedure in ontwerp ter inzage worden gelegd. Daarvan zal te zijner tijd op de gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan in onder meer de plaatselijke pers.

Harderwijk, 25 september 2012

Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

De burgemeester,

De secretaris,