



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN “Lorentz I en II 2013”

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II 2013 voorziet in een eenduidige regeling voor het bedrijventerrein Lorentz I en II. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in ruimtelijke zin de uitvoering mogelijk van het beleid dat in het Masterplan Revitalisering bedrijventerrein Lorentz in hoofdlijnen is beschreven. Het plan biedt onder andere ruimte voor een intensiever gebruik van de kavels (grotere bouwhoogte en bebouwingspercentage). Om deze redenen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan Lorentz.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 19 april 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. De ingediende reacties zijn van commentaar voorzien. Het eindverslag inspraak is op 25 september 2012 vastgesteld. De conclusies genoemd in het eindverslag inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Lorentz I en II 2013” heeft met ingang van 3 januari 2013 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 2 januari 2013 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Zienswijzen

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Lorentz I en II 2013”:

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	Brandt Bedrijfshuisvesting De heer R. Klarenbeek Namens W.H. Hees Holding B.V.	Postbus 5 3840 AA HARDERWIJK	I12.3807 I13.556	26 oktober 2012* 11 februari 2013
2.	Brandt Bedrijfshuisvesting De heer R. Klarenbeek Namens A. Schuurring Vastgoed B.V.	Postbus 5 3840 AA HARDERWIJK	I12.4065	16 november 2012*
3.	LBP Sight De heer ir. D. Verburg MSc en drs. F.C. Wulterkens MeBa Namens Kalkzandsteenfabriek Harderwijk B.V.	Postbus 1475 3430 BL HARDERWIJK	I13.345 I13.346	25 januari 2013
4.	N.V. Nederlandse Gasunie De heer G.W. Janssen	Postbus 19 9700 MA GRONINGEN	I13.471	4 februari 2013
5.	Kuiper Op Recht Mevrouw mr. M. Kuiper Namens Jamal Raoudi Holding B.V.	Wethouder Jansenlaan 80 3844 DG HARDERWIJK	I13.561	11 februari 2013

6.	Dijkman Beheer B.V. De heren H.P.A. Dijkman en M.R. Dijkman	Postbus 388 3840 AJ HARDERWIJK	I13.581	12 februari 2013
7.	Pot Jonker Advocaten De heer mr. R.D. Boesveld Namens Verbrugh Vastgoed B.V.	Postbus 280 2000 AG HAARLEM	I13.617	13 februari 2013
8.	Pot Jonker Advocaten De heer mr. R.D. Boesveld Namens Babyhuys v.o.f.	Postbus 280 2000 AG HAARLEM	I13.616	13 februari 2013
9.	Kranenburg Safety Training Center De heer G. Kranenburg		I13.542	11 februari 2013

* Deze reacties zijn gegeven n.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II. Aangezien de reacties na de inspraaktermijn zijn ontvangen, worden ze meegenomen als inspraakreactie op het ontwerpbestemmingsplan.

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

<i>nr. naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum gesprek</i>
10. De heer W. Ploeger, inzake Industrieweg 16	Frisialaan 49 3841 DN HARDERWIJK	B13.742	11 februari 2013

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "Lorentz I en II" heeft met ingang van 3 januari 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 worden genomen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

De tijdig ingekomen zienswijzen worden hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1.

Brandt Bedrijfshuisvesting, de heer R. Klarenbeek, Verkeersweg 5 te Harderwijk, namens W.H. Hees Holding B.V.

Opmerking 1.1

Reclamant verzoekt aan het perceel gelegen aan de Daltonstraat 22 te Harderwijk de functie "kantoor" toe te voegen. Het pand is, sinds de bouw in 1998, als kantoor in gebruik.

Beantwoording

Het perceel Daltonstraat 22 valt onder het bestemmingsplan 'Vergroting werkgebied Lorentz 1990'. Binnen dit plan is de geldende bestemming 'Nijverheid en Dienstverlening'. Hierbinnen is alleen een (ondergeschikte) kantoorruimte als onderdeel van een bedrijf toegestaan. Verder is er in het verleden geen vergunning verleend voor een zelfstandige kantoorfunctie. Wel was er in het verleden sprake van kantoorruimte als ondergeschikt onderdeel van een taxibedrijf.

Het bestemmingsplan 'Lorentz I en II' heeft de geldende bestemming overgenomen en staat geen extra activiteiten toe. Bovendien is het niet toegestaan om een kantoor op een industrieterrein te vestigen. Het toestaan van zelfstandige kantoren is in strijd met het gemeentelijke beleid om zelfstandige kantoren te beperken tot de bestaande locaties en locaties waarvoor plannen in voorbereiding zijn. Dit zijn bewust gekozen locaties vanuit de gedachte om kantoren zoveel mogelijk te clusteren in plaats van deze verspreid over de stad toe te staan. Ook bereikbaarheid speelt hierbij een rol. Het verruimen van mogelijkheden voor

(zelfstandige) kantoren op Lorentz past hier niet in. Daarnaast kunnen kantoren overlast hebben en soms belemmerend werken voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën, terwijl Lorentz juist (ook) bedoeld is voor dit type bedrijven. Bovendien is het toestaan van zelfstandige kantoren in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze verordening stelt verplichte regels aan bestemmingsplannen. Hierin staat het volgende opgenomen in artikel 4.7:” In bestemmingsplannen worden nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk gemaakt. Hier kan alleen van worden afgeweken indien de locatie goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding. Hiervan is geen sprake. Zodoende is de functie kantoor niet toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan.

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

Zienswijze 2.

Brandt Bedrijfshuisvesting, de heer R. Klarenbeek, Verkeersweg 5 te Harderwijk, namens A. Schuurung Vastgoed B.V.

Opmerking 2.1

Reclamant verzoekt aan het perceel gelegen aan de Fahrenheitstraat 42-44 te Harderwijk de functie “kantoor” toe te voegen. Het pand is, sinds de bouw in 1990, als kantoor in gebruik.

Beantwoording

Het perceel Fahrenheitstraat 42-44 valt onder het bestemmingsplan ‘Industriegebied Noord-Oost’. Binnen dit plan is de geldende bestemming ‘Nijverheid en Dienstverlening’. Hierbinnen is alleen een (ondergeschikte) kantoorruimte als onderdeel van een bedrijf toegestaan. Verder is er in het verleden geen vergunning verleend voor een zelfstandige kantoorfunctie. Wel was er in het verleden sprake van kantoorruimte als ondergeschikt onderdeel van een elektrotechnisch bedrijf.

Het bestemmingsplan ‘Lorentz I en II’ heeft de geldende bestemming overgenomen en staat geen extra activiteiten toe. Bovendien is het niet toegestaan om een kantoor op een industrieterrein te vestigen. Het toestaan van zelfstandige kantoren is in strijd met het gemeentelijke beleid om zelfstandige kantoren te beperken tot de bestaande locaties en locaties waarvoor plannen in voorbereiding zijn. Dit zijn bewust gekozen locaties vanuit de gedachte om kantoren zoveel mogelijk te clusteren in plaats van deze verspreid over de stad toe te staan. Ook bereikbaarheid speelt hierbij een rol. Het verruimen van mogelijkheden voor (zelfstandige) kantoren op Lorentz past hier niet in. Daarnaast kunnen kantoren overlast hebben en soms belemmerend werken voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën, terwijl Lorentz juist (ook) bedoeld is voor dit type bedrijven. Bovendien is het toestaan van zelfstandige kantoren in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze verordening stelt verplichte regels aan bestemmingsplannen. Hierin staat het volgende opgenomen in artikel 4.7:” In bestemmingsplannen worden nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk gemaakt. Hier kan alleen van worden afgeweken indien de locatie goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding. Hiervan is geen sprake. Zodoende is de functie kantoor niet toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan.

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

Zienswijze 3.

LBP Sight, de heren ir. D. Verburg MSc en drs. F.C. Wulterkens MeBa, Postbus 1475, 3430 BL HARDERWIJK, namens Kalkzandsteenfabriek Harderwijk B.V.

Opmerking 3.1

In het commentaar op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp bestemmingsplan staat vermeld dat het bestemmingsplan zal worden aangepast naar een bouwhoogte van 16,5 meter, aangevuld met een binnenplanse afwijking. Deze aanpassing heeft niet plaatsgevonden. Voor het terrein is nog steeds een maximale hoogte van 15 meter opgenomen.

Reclamant wil zijn bestaande rechten behouden en verzoekt voor zijn gronden deze rechten te respecteren en een grotere bouwhoogte op te nemen overeenkomstig de huidige planologie.

Beantwoording

Per abuis is de verwerking van een aangepaste bouwhoogte naar 16,5 m niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van 16,5m zal op de verbeelding worden opgenomen.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- op de verbeelding, ter hoogte van de Einsteinstraat 5, zal conform het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 16,5 m worden opgenomen.

Opmerking 3.2

In het commentaar op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp bestemmingsplan staat vermeld dat het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen om terreinafscheidingen met een transparante uitvoering, waaronder hekwerken, mogelijk te maken. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan is nog steeds een hoogte van 1 meter opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen, welke niet zijn gelegen langs de zijde van de weg. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen. Tevens verzoekt reclamant de toegezegde 2,5 meter hoogte voor erf- en terreinafscheiding bij recht in het bestemmingsplan toe te staan.

Beantwoording

Per abuis is de verwerking van het opnemen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om terreinafscheidingen met een transparante uitvoering, waaronder hekwerken, toe te staan tot een hoogte van maximaal 2,5 m, niet opgenomen. Dit zal alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het is echter niet gewenst om een dergelijke hoogte aan erfafscheidingen bij recht toe te staan, aangezien de uitstraling van hoge erfafscheidingen aan de weg dermate bepalend is, dat een nadere afweging (in dit geval via een afwijking) gewenst is.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om terreinafscheidingen met een transparante uitvoering tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m, toe te staan.

Zienswijze 4.

N.V. Nederlandse Gasunie, de heer G.W. Janssen, Postbus 19, 9700 MA te GRONINGEN.

Opmerking 4.1

Reclamant verzoekt in artikel 8.4 a het vergunningstelsel uit te breiden.

Beantwoording

Het vergunningstelsel van het artikel 'Leiding – Gas' zal worden uitgebreid met de in de zienswijze genoemde suggesties.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- *in artikel 8.4 het vergunningstelsel uitbreiden met de genoemde suggesties.*

Opmerking 4.2

Reclamant verzoekt in artikel 8.4 a onder 1 de maatvoering van 0,5 meter te schrappen.

Beantwoording

In het vergunningstelsel zal de beperking dat werkzaamheden dieper dan 0,5 m omgevingsvergunningsplichtig zijn, worden geschrapt.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- *in artikel 8.4 a onder 1 de maatvoering van 0,5 meter schrappen.*

Opmerking 4.3

Reclamant verzoekt in artikel 8.4 a onder 3 "tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist" te schrappen.

Beantwoording

Gezien de adviseringsrol voor Gasunie in dergelijke gevallen, zal de zinsnede worden verwijderd.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- *in artikel 8.4 a onder 3 wordt "tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist" geschrapt.*

Opmerking 4.4

Reclamant verzoekt in artikel 8.4 b toe te voegen dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en het woord 'onevenredig' te schrappen.

Beantwoording

Conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal het woord 'onevenredig' worden geschrapt. Tevens zal de aangeleverde zinsnede betreffende het vooraf schriftelijk advies inwinnen aan het betreffende artikel worden toegevoegd.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- *in artikel 8.4 b wordt toegevoegd dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder conform het tekstvoorstel en wordt het woord 'onevenredig' geschrapt.*

Zienswijze 5.

Kuiper Op Recht, mevrouw mr. M. Kuiper, Wethouder Jansenlaan 80, 3844 DG HARDERWIJK, namens Jamal Raoudi Holding B.V.

Opmerking 5.1

Reclamant is van mening dat ook onder het bestemmingsplan Lorentz I en II de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden, zoals deze gelden in het bestemmingsplan Industriegebied Noord-Oost, moeten worden behouden. Reclamant verzet zich tegen de veranderde bestemming van zijn perceel. De bestemming Bedrijf met de specifieke aanduidingen levert voor hem een aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden op:

- Hij heeft het perceel aangekocht met het doel zijn toekomstige ondernemersactiviteiten met name te richten op het voeren van een bedrijf en het aanbieden van diensten van verzorgende aard, zoals het voeren van een café – restaurant, hetgeen zich o.a. heeft gemanifesteerd door de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning.
- Bij aankoop van het perceel heeft reclamant rekening gehouden met de omstandigheid dat t.b.v. zijn toekomstige ondernemersactiviteiten in een dienstwoning zou moeten voorzien.

Beantwoording

Gezien de aard van het bedrijventerrein Lorentz is gekozen voor een systematiek waarbij wordt uitgegaan van bedrijfsbestemmingen. Uiteraard zijn geldende rechten overgenomen in het nieuwe plan. In dit specifieke geval houdt dit in dat de bestemming 'Bijzondere bedrijven en diensten' is vervangen door de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2' (Auto's, boten en caravans) en 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' (cafeteria, uitsluitend op de begane grond en zelfstandige kantoren, uitsluitend op de verdiepingen). Deze specifieke aanduiding is alleen opgenomen voor het betreffende perceel en is toegespitst op de vergunde situatie, doel van de gemeente is dan ook geweest om de bestaande en vergunde situatie te handhaven. In de vergunning is op de begane grond een cafeteria vergund van 20m bij 10m en op de verdieping een kantoor. In het vigerende bestemmingsplan is een cafeteria toegelaten, echter op basis van het vigerende bestemmingsplan is geen grootschalige horeca toegestaan. Kortom, de specifieke aanduiding doet recht aan de verleende vergunning.

In het vigerende plan was geen bedrijfswoning toegestaan, momenteel is deze ook niet aanwezig en deze is dan ook niet in het nieuwe bestemmingsplan toegelaten.

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

Opmerking 5.2

Reclamant vindt het onjuist dat de planopsteller geen onderzoek heeft gedaan naar de effecten van het plan op het milieu, waaronder de flora en fauna en omliggende beschermde natuurgebieden alsmede het verkeer. Anders dan de planopsteller stelt, is reclamant van mening dat het plan niet uitsluitend conserverend van aard is. Het plan maakt mogelijk dat bedrijven tot en met categorie 5.3 van bijlage 1 zich kunnen vestigen in het plangebied, hetgeen binnen de vigerende bestemming niet mogelijk is. Ook kunnen percelen intensiever en hoger worden bebouwd dan voorheen en mede worden benut voor detailhandel (incl. webshops). Op voorhand kan volgens reclamant niet worden uitgesloten dat deze ontwikkeling geen effecten heeft op de aangrenzende natuurwaarden.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan zijn onder andere industriële bedrijven bij recht toegestaan. Dat in het nieuwe bestemmingsplan bedrijven t/m categorie 5.3 worden toegelaten is dus een conserverende insteek. Alleen in bebouwingspercentage wordt meer ruimte geboden middels een afwijking en een hogere bouwhoogte wordt toegestaan. Deze beperkte extra mogelijkheden zijn echter van dusdanige ondergeschikte aard vergeleken met de conserverende maar hoge reeds toegestane bedrijfscategorie op basis van het vigerende bestemmingsplan, dat natuuronderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden. Bovendien worden bedrijven uit hogere categorieën in het nieuwe bestemmingsplan planologisch uitgesloten, wat zelfs

een verbetering voor het milieu zou kunnen betekenen. Dit is tevens in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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

Opmerking 5.3

Reclamant merkt op dat de planopsteller het plan financieel uitvoerbaar acht, terwijl evenwel niet blijkt dat hij daarbij rekening heeft gehouden met de mogelijkheid van planschadeclaims vanwege het wegbestemming van o.a. de bestemming bijzondere bedrijven en diensten.

Beantwoording

De gemeente heeft van tevoren gekeken naar eventuele mogelijkheid van planschadeclaims. Specifiek ten aanzien van de bestemming 'bijzondere bedrijven en diensten' kan worden aangegeven dat deze niet wordt wegbestemd, maar dat de mogelijkheden via specifieke aanduidingen in het nieuwe plan weer zijn opgenomen. Het feit dat bepaalde bedrijfstypen niet langer meer zijn toegestaan betekent niet dat hier schade uit voortvloeit, er worden immers andere gebruiksmogelijkheden toegevoegd.

Tevens wil de gemeente op passieve risicoaanvaarding wijzen. Het oude plan dateert uit de jaren zeventig, bestemmingsplannen dienen in beginsel eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Op grond hiervan kan aangenomen worden dat na deze periode een verandering optreedt in het bestemmingsplanregime, dit wordt ook wel onder de noemer voorzienbaarheid genoemd. In de afgelopen veertig is jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit het oude plan. Wat dat betreft kan gesproken worden van passieve risicoaanvaarding.

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

Zienswijze 6.

Dijkman Beheer B.V., de heren H.P.A. Dijkman en M.R. Dijkman, Postbus 388, 3840 AJ HARDERWIJK.

Opmerking 6.1

Reclamant stelt dat de beschreven mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel op het perceel aan de Stephensonstraat incompleet zijn. De omschrijving automaterialen en accessoires is te beperkt.

Beantwoording

De beschrijving van de detailhandelsvorm 'Auto-onderdelen en accessoires' bevat geen limitatieve lijst, de mogelijkheden binnen deze vorm kunnen breder worden geïnterpreteerd. Detailhandel in mobiliteitsgerelateerde artikelen en -gereedschappen vallen binnen deze detailhandelsvorm.

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

Opmerking 6.2

Reclamant meldt dat de beschreven verkoopruimte niet volledig is. De op de vide aanwezige verkoopruimte is niet vermeld.

Beantwoording

De ten tijde van het vergunde bedrijfspand aangeleverde bestektekening bevatte geen verkoopruimte op de verdieping. In het nieuwe bestemmingsplan wordt terughoudend omgegaan met detailhandel op de verdiepingen en/of uitbreiding van het oppervlak aan detailhandel. In het nieuwe bestemmingsplan is de

vergunde situatie geregeld, de gemeente wenst de bestaande detailhandel niet uit te breiden op het industrieterrein.

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

Zienswijze 7.

Pot Jonker Advocaten, de heer mr. R.D. Boesveld, Postbus 280, 2000 AG HAARLEM, namens Verbrugh Vastgoed B.V.

Opmerking 7.1

Reclamant meldt dat hetgeen in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Lorentz 2012" is gesteld, als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, tenzij hierna het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.

Beantwoording

De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in het eindverslag inspraak. Het eindverslag inspraak is op 25 september 2012 vastgesteld. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Opmerking 7.2

Reclamant handhaaft haar standpunt dat de op haar percelen gelegde bestemming "Bedrijf" met nadere aanduiding "Specifieke vorm van detailhandel – 5" leidt tot een onaanvaardbare belemmering van de gebruiksmogelijkheden van haar percelen. In het eindverslag inspraak of toelichting bij het ontwerpplan wordt niet toegelicht wat de planologische relevantie van de hier bedoelde beperking tot een heel specifieke vorm van detailhandel is.

Beantwoording

In beginstel is detailhandel niet gewenst op een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zware bedrijvigheid. In 2002 is reeds de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere detailhandelsfuncties. Bestaande bedrijven worden toegestaan, dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld middels een specifieke aanduiding met een beschrijving van de huidige activiteiten. Hiermee wordt recht gedaan aan het huidige gebruik maar wordt ook gefaciliteerd dat een verkleuring naar een bedrijfsbestemming meer aannemelijk wordt.

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

Opmerking 7.3

Reclamant verzet zich tegen:

- het bepaalde in artikel 3, lid 1, aanhef en onder d, ten 4^e van de planregels: "Indien het gebruik, zoals bedoeld onder 1 t/m3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden niet meer in gebruik worden genomen ten behoeve van de detailhandel, zoals is weergegeven onder 1".
- het bepaalde in artikel 3, lid 6, onder a van de regels: "De bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van "het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel', mits de detailhandelsfunctie duurzaam beëindigd is".

Naar mening van reclamant doen deze artikelen ten onrechte afbreuk aan haar belangen bij het behoud van een detailhandelsbestemming óók in het geval de detailhandelsactiviteiten door omstandigheden voor enige tijd zijn gestaakt.

Met name artikel 3, lid 1, aanhef en onder d, ten 4^e van de planregels roept een aantal specifieke vragen op:

- hoe verhoudt de regeling in dit artikel zich tot de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 6, onder a van de planregels?
- hoe wordt vastgesteld of het gebruik ten behoeve van detailhandel op enig moment (minimaal?) één jaar is gestaakt? Discussie hierover kan tot allerlei rechtsonzekere situaties leiden.

Beantwoording

[Vervallen n.a.v. amendement CDA/SHA/Fractie Nijman/VVD]

Ten aanzien van het aantonen van het staken van het gebruik gedurende minimaal één jaar, is het van belang dat de daarvoor aangestelde Toezichthouder de situatie opneemt en daarvan verslag doet dat vervolgens gearchiveerd zal worden. Hiermee kunnen geen rechtsonzekere situaties ontstaan. Middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan vervolgens de aanduiding detailhandel worden verwijderd.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 8.

Pot Jonker Advocaten, de heer mr. R.D. Boesveld, Postbus 280, 2000 AG HAARLEM, namens Babyhuys v.o.f.

Opmerking 8.1

Reclamant meldt dat hetgeen in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Lorentz 2012" is gesteld, als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, tenzij hierna het tegendeel uitdrukkelijk blijkt.

Beantwoording

De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in het eindverslag inspraak. Het eindverslag inspraak is op 25 september 2012 vastgesteld. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Opmerking 8.2

Reclamant merkt op dat de bedoelde uitbreiding van het Babyhuys, die bij recht wordt mogelijk gemaakt, op de verbeelding niet correct is weergegeven. Het vlak met de aanduiding "Specifieke vorm van detailhandel – 3" is aan de rechter zijgevel van het pand van Babyhuys vergroot, terwijl de bedoelde uitbreiding betrekking heeft op de voorgevel van het pand. Reclamant verzoekt daarom de verbeelding gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

Op de verbeelding zal inderdaad het vlak met de aanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – 3' worden verlegd. Dit houdt in dat aan de rechter zijgevel het vlak zal worden teruggelegd en aan de voorgevel van het pand, gelegen aan de Industrieweg, het vlak met 6 meter zal worden uitgebreid.

De zienswijze wordt op dit punt wel gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- op de verbeelding zal ter plaatse van de Industrieweg 26 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 3' zodanig worden gewijzigd dat de rechter zijgevel het vlak zal worden teruggelegd en aan de voorgevel van het pand, gelegen aan de Industrieweg, het vlak met 6 meter zal worden uitgebreid

Opmerking 8.3

Op het perceel van Babyhuys is in het ontwerpplan uitsluitend detailhandel in de vorm van “babyartikelen en kinderkamers” toegestaan. Reclamant handhaaft haar standpunt dat een dergelijk nauw omschreven bestemming leidt tot een onaanvaardbare belemmering van de gebruiksmogelijkheden van haar perceel. In het eindverslag inspraak of toelichting bij het ontwerpplan wordt niet toegelicht wat de planologische relevantie van de hier bedoelde beperking tot een heel specifieke vorm van detailhandel is.

Beantwoording

Zoals hiervoor reeds aangegeven, is in beginstel detailhandel niet gewenst op een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zware bedrijvigheid. In 2002 is reeds de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere detailhandelfuncties. Bestaande bedrijven worden toegestaan, dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld middels een specifieke aanduiding met een beschrijving van de huidige activiteiten. Hiermee wordt recht gedaan aan het huidige gebruik maar wordt ook gefaciliteerd dat een verkleuring naar een bedrijfsbestemming meer aannemelijk wordt.

Tevens kan hierbij verwezen worden naar jurisprudentie betreffende het opnemen van een dergelijke uitsterfregeling in een bestemmingsplan. Zie voor de uitspraak r.o. 2.3.6 e.v. van ABRS 20 juni 2012, LJN: BW8880. Hierin wordt aangegeven dat een uitsterfregeling een bijzondere vorm van positief bestemmen betreft, waarbij het gebruik, indien dit niet is beëindigd, niet opnieuw een aanvang mag nemen. De huidige gebruiker wordt niet in zijn mogelijkheden beperkt en ondanks het opnemen van de uitsterfregeling, wordt toch volgens de raad voldoende belang gehouden met de belangen van de eigenaar.

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

Opmerking 8.4

Reclamant kan zich niet verenigen met artikel 3, lid 6, aanhef en onder a en artikel 3, lid 1, aanhef en onder d, ten 4^e, van de planregels. Naar haar mening doen deze artikelen afbreuk aan haar belangen bij het behoud van een detailhandelsbestemming óók in het geval de detailhandelsactiviteiten door omstandigheden voor enige tijd zijn gestaakt.

Met name artikel 3, lid 1, aanhef en onder d, ten 4^e van de planregels roept een aantal specifieke vragen op:

- hoe verhoudt de regeling in dit artikel zich tot de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 6, onder a van de planregels?
- hoe wordt vastgesteld of het gebruik ten behoeve van detailhandel op enig moment (minimaal?) één jaar is gestaakt? Discussie hierover kan tot allerlei rechtsonzekere situaties leiden.

Beantwoording

Zoals hiervoor reeds aangegeven, is in beginstel detailhandel niet gewenst op een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zware bedrijvigheid. In 2002 is reeds de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere detailhandelfuncties. Bestaande bedrijven worden toegestaan, dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld middels een specifieke aanduiding met een beschrijving van de huidige activiteiten. Hiermee wordt recht gedaan aan het huidige gebruik maar wordt ook gefaciliteerd dat een verkleuring naar een bedrijfsbestemming meer aannemelijk wordt.

Tevens kan hierbij verwezen worden naar jurisprudentie betreffende het opnemen van een dergelijke uitsterfregeling in een bestemmingsplan. Zie voor de uitspraak r.o. 2.3.6 e.v. van ABRS 20 juni 2012, LJN: BW8880. Hierin wordt aangegeven dat een uitsterfregeling een bijzondere vorm van positief bestemmen betreft, waarbij het gebruik, indien dit niet is beëindigd, niet opnieuw een aanvang mag nemen. De huidige

gebruiker wordt niet in zijn mogelijkheden beperkt en ondanks het opnemen van de uitsterfregeling, wordt toch volgens de raad voldoende belang gehouden met de belangen van de eigenaar.

Ten aanzien van het aantonen van het staken van het gebruik gedurende minimaal één jaar, is het van belang dat de daarvoor aangestelde Toezichthouder de situatie opneemt en daarvan verslag doet dat vervolgens gearchiveerd zal worden. Hiermee kunnen geen rechtsonzekere situaties ontstaan. Middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan vervolgens de aanduiding detailhandel worden verwijderd.

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

Opmerking 8.5

Reclamant blijft erbij dat in het bestemmingsplan een mogelijkheid tot uitbreiding van het verkoopoppervlak moet worden opgenomen.

Beantwoording

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, past detailhandel niet binnen de beschreven beleidslijn. De vrijstelling uit 1998 ging uit van 2.500 m2 vloeroppervlak. In het nieuwe bestemmingsplan wordt reeds 2.700 m2 mogelijk gemaakt. Meer uitbreiding is gelet op de beleidsinzet niet gewenst. Tevens is niet onderbouwd waarom een mogelijkheid tot verdere uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf, noodzakelijk is.

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

Zienswijze 9.

Kranenburg Safety Training Center, de heer G. Kranenburg, inzake Marie Curiestraat 12.

Opmerking 9.1

Reclamant is voor zijn bestaande zelfverdedigings- en weerbaarheidsschool op zoek naar een uitbreidingslocatie waar de lessen ook overdag kunnen worden gegeven. Op dit moment wordt een gymzaal gehuurd. Als mogelijk geschikte locatie is het pand aan de Marie Curiestraat 12 naar voren gekomen. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat er een bedrijf gevestigd zou mogen worden met een maatschappelijke functie, hierbinnen zou het betreffende bedrijf passen.

Beantwoording

In beginstel zijn maatschappelijke functies niet gewenst op een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zware bedrijvigheid. In 2002 is reeds de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere maatschappelijke functies. Het huidige bestemmingsplan staat maatschappelijke functies ook niet toe.

Tevens is het de vraag of een bedrijventerrein in verband met de sociale veiligheid, in bijzonder voor kinderen, een gewenste locatie is. De Marie Curiestraat is te bereiken via de Burgemeester de Meesterstraat, vervolgens de tunnel onder de N302 door en vervolgens de Lorentzstraat. De situatie voor (overstekende) fietsers op de Lorentzstraat (vanuit Frankrijk) en Burgemeester de Meesterstraat (vanuit de rest van de stad) is niet echt veilig te noemen voor kinderen. Dit zijn 50 km/u wegen, waarop vanwege het industrieterrein het nodige vrachtverkeer te verwachten is. Ook de Marie Curiestraat zelf is een 50 km/u weg en zal in de toekomst drukker worden, omdat deze het westelijk deel van de uitbreiding Lorentzhaven ontsluit. Daarnaast zal het bedrijventerrein 's avonds (in het donker) voor het bedrijvendeel overwegend rustig/verlaten zijn, waardoor je vraagtekens kunt zetten bij de sociale veiligheid.

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

Zienswijze 10.

De heer W. Ploeger, Frisialaan 49, 3841 DN HARDERWIJK, inzake Industrieweg 16

Opmerking 10.1

Reclamant vraagt om op het perceel Industrieweg 16 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2' (sdh-2) toe te voegen. Deze aanduiding maakt detailhandel in 'auto's, boten en caravans' mogelijk. Op dit moment zijn er in Harderwijk geen mogelijkheden voor de wat kleinere autohandelaars of voor garagebedrijven in combinatie met autohandel. De Tonsel is nagenoeg vol en de locaties die op Lorentz I en II zijn aangewezen voor detailhandel in auto's zijn naar de mening van reclamant alleen geschikt voor de grotere (merk)dealers.

Beantwoording

In beginstel is detailhandel niet gewenst op een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan zware bedrijvigheid. In 2002 is reeds de keuze gemaakt het bedrijventerrein Lorentz een functie te laten vervullen voor industrie, nijverheid en handel. Deze keuze is gemaakt vanuit het ruimtelijke belang om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Binnen dit uitgangspunt is geen ruimte (meer) voor vermenging met onder andere detailhandelfuncties. Bestaande bedrijven worden toegestaan, dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld middels een specifieke aanduiding met een beschrijving van de huidige activiteiten. Het toevoegen van aanduidingen om detailhandel mogelijk te maken op locaties waar nu geen sprake is van detailhandel is dan ook ongewenst gezien de beleidslijn die de gemeente heeft gekozen. Bovendien zijn in het plan voldoende locaties voorzien van de aanduiding voor 'auto's, boten en caravans'. In de toelichting van het plan is dan ook vermeld dat in de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat nieuwvestiging van detailhandel in ABC-goederen niet wordt toegestaan.

Als ambtshalve wijziging wordt tevens de uitsterfconstructie (die bij het staken van het gebruik gedurende minimaal één jaar de gronden niet meer gebruikt mogen worden ten behoeve van de detailhandel), in het vast te stellen plan niet van toepassing verklaard voor deze specifieke aanduiding.

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

Opmerking 10.2

Reclamant is van mening dat het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein geschikt is voor autobedrijven. Dit deel kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bedrijven. Dit is een ander gebied dan bijvoorbeeld de omgeving Nobelstraat.

Beantwoording

De beleidsvisie van de gemeente om zware bedrijvigheid toe te laten op het bedrijventerrein Lorentz geldt voor het gehele plangebied. Hierbinnen wordt dan ook geen onderscheid gemaakt in verschillende gebieden waar deze beleidslijn wel of niet nagestreefd zal worden. Tevens is detailhandel op het bedrijventerrein Lorentz niet gewenst, dus het mogelijk maken van autobedrijven in de zuidwestelijke punt van het bedrijventerrein past niet binnen de gekozen beleidslijn van de gemeente.

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

6. Samenvatting

In totaal zijn tien zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de zienswijzen die zijn genummerd met 1, 2 en 5 t/m 10 niet te delen. Van de zienswijzen genummerd als 3 en 4 wordt

voorgesteld deze geheel te delen. Het geheel delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

Regels:

- *Artikel 3 (Bedrijf), zal aan lid 3.3. (Afwijken van de bouwregels) een binnenplanse afwijkmogelijkheid worden opgenomen om terreinafscheidingen met een transparante uitvoering, waaronder hekwerken, toe te staan tot een bouwhoogte van 2,5 m.*
- *Artikel 8 (Leiding – Gas), zal in lid 8.4 onder a als volgt worden uitgebreid:*
 5. *Het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;*
 6. *Het indrijven van voorwerkpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
 7. *Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginningen, ophogen en aanleggen van drainage;*
 8. *Het permanent opslaan van goederen.*
- *Artikel 8 (Leiding – Gas), zal in lid 8.4 onder a.1. de zinsnede ‘dieper dan 0,5 m’ worden verwijderd.*
- *Artikel 8 (Leiding – Gas), zal in lid 8.4 onder a.3. de zinsnede ‘tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist’ worden verwijderd.*
- *Artikel 8 (Leiding – Gas), zal lid 8.4 onder b. worden aangevuld met de volgende zinsnede ‘Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 8.4 onder a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.’*

Verbeelding:

- *Ter hoogte van de Einsteinstraat 5 zal, conform het geldende bestemmingsplan, de maximale bouwhoogte aangepast worden naar 16,5 m.*
- *Ter plaatse van de Industrieweg 26 de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – 3’ zodanig worden gewijzigd dat de rechter zijgevel het vlak zal worden teruggelegd en aan de voorgevel van het pand, gelegen aan de Industrieweg, het vlak met 6 meter zal worden uitgebreid.*