

GEMEENTE HARLINGEN

Raadsbesluit



Registratienummer: RB14.012

Raad: 19 februari 2014
Agendanummer: 13

Besluitnummer: RB14.012

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen ontwerp bp Kimswerda. (NIEUW)
------------	---

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2013

BESLUIT:

1. In te stemmen met de Notitie beantwoording zienswijzen Kimswerda.
2. Het ontwerp bestemmingsplan 'Detailhandelscentrum Kimswerda' gewijzigd vast te stellen waarbij:
 - A. in artikel 1 (begrippen) wordt bij punt 28 (perifere detailhandel) het laatste aandachtspuntje 'detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen' verwijderd;
 - B. artikel 3 als volgt wordt herzien:
 - aan lid 3.1 onder a een sub 3 toe te voegen dat luidt als volgt: detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'
 - lid 3.2.1 onder d komt te vervallen
 - aan lid 3.5 worden twee bepalingen toegevoegd welke luiden als volgt:
 - g. het gebruik van de tweede bouwlaag van bouwwerken voor perifere detailhandel
 - h. het gebruik van gronden als opslagplaats.
 - lid 3.6 onder a wordt geschrapt waarna b, c en d worden vernummerd tot a, b en c.
 - aan het nieuwe lid 3.6 onder a een vierde criteria toe te voegen dat luidt als volgt: aangetoond is dat het te vestigen detailhandelsbedrijf geen afbreuk doet aan het aanbod in branches in de kernwinkelgebieden van Harlingen.
 - aan artikel 3 het volgende nieuwe lid 3.7 toe te voegen:

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de huidige winkels stoppen met hun activiteiten
 - C. artikel 7 (Detailhandel - Perifeer uit te werken) komt te vervallen en de hierop volgende

regels als gevolg hiervan worden vernummerd;

D. het nieuwe artikel 7 (Leiding-Gas) als volgt wordt herzien:

- aan lid 7.4.1. de volgende bepalingen toe te voegen:

- f. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- g. het permanent opslaan van goederen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

- de woorden 'dieper dan 30 cm' in de leden b en c te laten vervallen

- het woord 'onevenredig' in de lid 7.3 onder b en lid 7.4.3 te laten vervallen

- lid 7.3 onder b het woord "onevenredige" te verwijderen en onder c het volgende toe te voegen: "er geen kwetsbaar object wordt gerealiseerd".

- aan het einde van lid 7.4.3 de volgende zin toe te voegen:

en voorafgaande aan de vergunningverlening schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

E. de bestemming Detailhandel - Perifeer uit te werken van de plankaart wordt verwijderd en wordt vervangen door de bestemming Detailhandel - Perifeer waarbij het aangrenzende bouwvlak iets in zuidelijke richting wordt verschoven;

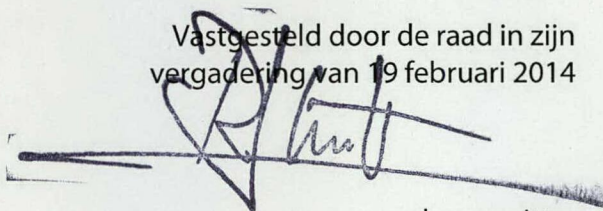
F. de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart wordt opgenomen ter plaatse van de delen van de bestaande gebouwen waarin de Bristol en de Action zijn gevestigd;

G. de ligging van de bestemming 'Leiding-Gas' op de plankaart in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke ligging van de gasleiding

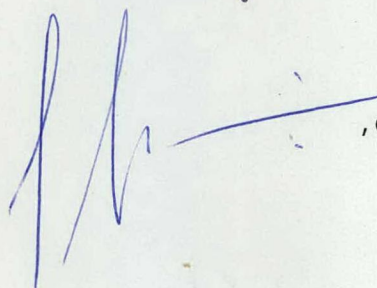
H. de bestemming 'Groen' op de plankaart wordt aangepast aan de ligging van de bestemming 'Leiding-Gas' en de inrichtingsschets

Bij dit besluit zijn door het college toezeggingen (TR14.020) gedaan.

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 19 februari 2014




, de voorzitter



, de raadsgriffier

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

 GR14.00017	Behandeld in Commissie Omgeving	
	Datum Commissie	: 5 februari 2014
	Agendanummer	: 6
	Datum Raad	: 19 februari 2014
	Agendanummer	: 13

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen ontwerp bestemmingsplan detailhandelscentrum Kimswerda. (NIEUW)
-------------------	--

Te besluiten om

1. In te stemmen met de Notitie beantwoording zienswijzen Kimswerda.
2. Het ontwerp bestemmingsplan 'Detailhandelscentrum Kimswerda' gewijzigd vast te stellen waarbij:
 - A. in artikel 1 (begrippen) wordt bij punt 28 (perifere detailhandel) het laatste aandachtspuntje 'detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen" verwijderd;
 - B. artikel 3 als volgt wordt herzien:
 - aan lid 3.1 onder a een sub 3 toe te voegen dat luidt als volgt: detailhandel ter plaatse van de aanduiding ' detailhandel'
 - lid 3.2.1 onder d komt te vervallen
 - aan lid 3.5 worden twee bepalingen toegevoegd welke luiden als volgt:
 - g. het gebruik van de tweede bouwlaag van bouwwerken voor perifere detailhandel
 - h. het gebruik van gronden als opslagplaats.
 - lid 3.6 onder a wordt geschrapt waarna b, c en d worden vernummerd tot a, b en c;
 - aan het nieuw lid 3.6 onder a een vierde criteria toe te voegen dat luidt als volgt: aangetoond is dat het te vestigen detailhandelsbedrijf geen afbreuk doet aan het aanbod in branches in de kernwinkelgebieden van Harlingen.
 - aan artikel 3 het volgende nieuwe lid 3.7 toe te voegen:

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de huidige winkels stoppen met hun activiteiten
 - C. artikel 7 (Detailhandel - Perifeer uit te werken) komt te vervallen en de hierop volgende regels als gevolg hiervan worden vernummerd;
 - D. het nieuwe artikel 7 (Leiding-Gas) als volgt wordt herzien:

- aan lid 7.4.1. de volgende bepalingen toe te voegen:

f. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;

g. het permanent opslaan van goederen;

h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

- de woorden 'dieper dan 30 cm' in de leden b en c te laten vervallen

- het woord 'onevenredig' in de lid 7.3 onder b en lid 7.4.3 te laten vervallen

- lid 7.3 onder b het woord "onevenredige" te verwijderen en onder c het volgende toe te voegen: "er geen kwetsbaar object wordt gerealiseerd".

- aan het einde van lid 7.4.3 de volgende zin toe te voegen:

en voorafgaande aan de vergunningverlening schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

E. de bestemming Detailhandel - Perifeer uit te werken van de plankaart wordt verwijderd en wordt vervangen door de bestemming Detailhandel - Perifeer waarbij het aangrenzende bouwvlak iets in zuidelijke richting wordt verschoven.

F. de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart wordt opgenomen ter plaatse van de delen van de bestaande gebouwen waarin de Bristol en de Action zijn gevestigd;

G. de ligging van de bestemming 'Leiding-Gas' op de plankaart in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke ligging van de gasleiding;

H. de bestemming 'Groen' op de plankaart wordt aangepast aan de ligging van de bestemming 'Leiding-Gas' en de inrichtingsschets;

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Detailhandelscentrum Kimswerda heeft vanaf 27 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de reguliere actualisering van alle bestemmingsplannen en het mogelijk maken van een uitbreiding van het winkelcentrum. Deels heeft het plan een conserverend karakter voor de bestaande winkels. Er zijn twaalf zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. In de notitie beantwoording zienswijzen Kimswerda wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding het ontwerp bestemmingsplan op diverse punten aan te passen. De grootste voorgestelde wijziging betreft het verwijderen van de mogelijkheid om een 4e gebouw te realiseren. Uw raad wordt voorgesteld met de inhoud van notitie in te stemmen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch juridisch kader voor het detailhandelscentrum Kimswerda te realiseren.

Argumenten

1.1 De notitie geeft een beeld van de ontvangen zienswijzen en een zorgvuldige en gemotiveerde beantwoording door de gemeente.

Door diverse organisaties, zoals bijv. de Gasunie, de Provincie, diverse omwonenden en een enkele anderen is gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Per zienswijze wordt een reactie gegeven. Voor zover hiertoe aanleiding was worden in de conclusie van de notitie zienswijzen (pagina 12) voorstellen gedaan het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. (Bijlage 3) Bij argument 2.3 is aangegeven wat de belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn.

2.1 Het bestemmingsplan is nodig in het kader van de reguliere actualiseringsslag.

Er is een bestemmingsplan nodig omdat ter plaatse nog geen bestemmingsplan geldig is. Voor het gehele grondgebied van een gemeente dient een bestemmingsplan of beheersverordening te gelden.

2.2 Het bestemmingsplan is nodig om de huidige situatie vast te leggen en planologisch te beschermen.

Een groot deel van het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor bestaande activiteiten in het gebied. De bestaande gebouwen en de terreininrichting zijn destijds met een vrijstellingsprocedure verleend. Nu worden ze in een bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee is het deels een conserverend bestemmingsplan. Voor de panden waar nu geen perifere detailhandel is gevestigd, is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen dat bij vertrek van deze bedrijven de bestemming detailhandel kan worden gewijzigd in perifere detailhandel.

2.3 De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. De punten staan genoemd op bladzijde 12 van de notitie beantwoording zienswijzen. Een aantal belangrijk punten staan hierna genoemd:

- De mogelijkheid een vierde gebouw te realiseren is uit het plan gehaald;
- In het plan is expliciet opgenomen dat er geen detailhandel op een eventuele tweede bouwlaag gevestigd mag worden;
- De afwijkingsbevoegdheid (art.3.6. lid a) om kleinere eenheden toe te staan is uitgebreid met een vierde criterium;
- De panden waarin de Bristol en de Action zitten krijgen de aanduiding detailhandel met de mogelijkheid de bestemming hiervan te wijzigen in perifere detailhandel;

2.4 Het bestemmingsplan is nodig om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Binnen het ontwerp bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het uitbreiden van gebouw twee met 800 m² en de realisatie van een derde gebouw van 4.200 m². Tevens kan het parkeerterrein uitgebreid worden en kan een groenvoorziening en waterberging gerealiseerd worden. De huidige uitrit zal worden gesloten en iets ten zuiden hiervan komt een nieuwe uitrit. Verder zal, zodra dit mogelijk is, de huidige afrit van de N31 omgebouwd

worden tot een tweede toegang tot het parkeerterrein. Tevens wordt dit de ingang voor vrachtverkeer.

2.5 De brief van de provincie Fryslân d.d.28 januari 2014 hiertoe aanleiding geeft.

Op 28 januari 2014 heeft de provincie Fryslân nog een brief gestuurd om daarmee te reageren op de zienswijzennotitie. In de brief geeft de provincie aan dat de afwijkingsbepaling (artikel 3.6. lid a) voor andere dan perifere branches in strijd is met de provinciale verordening Romte. De provincie geeft aan dat zij bij handhaving van dit artikel genoodzaakt is een reactie aanwijzing te doen. In de zienswijzennotitie hebben wij al aangegeven dat wij niet voor een bestemmingsplan kiezen dat in langdurige procedures terecht komt. Wij zetten in op een bestemmingsplan dat op korte termijn uitvoerbaar is en dat geen speelbal wordt van juridische kwesties. Dit geldt ook voor het onderhavige vraagstuk.

Wij stellen u derhalve voor de afwijkingsbepaling wat betreft mogelijke nieuwe branches te schrappen. Dit doet immers geen afbreuk aan het kunnen realiseren van de locatie Kimswerda zoals opgenomen is in de Structuurvisie Harlingen en de Detailhandelsvisie Harlingen. De afwijkingsbepaling ziet op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Niet op de situatie en de gegadigden van nu.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt eerst gedekt uit het reguliere budget voor de herziening van bestemmingsplannen. De kosten worden echter, zoals afgesproken, verhaald op de ontwikkelaar. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is met de ontwikkelaar nog een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de economische uitvoerbaarheid geborgd wordt.

Communicatie

Met de Harlinger Ondernemers Vereniging, de wijkvereniging Byniastate en bewoners van Marnehiem is de nieuwe inrichtingsschets besproken.

De indieners van de zienswijze zijn binnen twee weken na de collegebehandeling per brief geïnformeerd over de inhoud van de notitie beantwoording zienswijzen. Daarbij zijn ze geweest op de commissiebehandeling en de mogelijkheid in te spreken.

Uitvoering

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan (commissie 5 februari 2014 en raad 19 februari 2014) zal deze opnieuw ter inzage worden gelegd en kan er door diegenen welke een zienswijze hebben ingezonden een beroep worden ingediend. Tegen de punten welke gewijzigd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep indienen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
2. Alle twaalf ontvangen zienswijzen;
3. De notitie beantwoording zienswijzen Kimswerda;

4. Inrichtingsschets.
5. Anterieure overeenkomst.
6. Vaststellingsovereenkomst.
7. Brief provincie d.d. 28 januari 2014.

Harlingen, 17 december 2013

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester

J.S.W. Ozenga

W.R. Sluiter

Notitie beantwoording zienswijzen Kimswerda

Versie 13 januari 2014

Het ontwerp-bestemmingsplan Kimswerda heeft van 27 juni tot en met 7 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

- De Brandweer Fryslan
- Het Wetterskip Fryslan
- De NV Nederlandse Gasunie
- De Wijkvereniging Bynia State
- De heren P. Fröhlich en S. Wybenga
- De heer/mevrouw C.W. Schout
- Natuurmonumenten
- De Provincie Fryslan
- De Harlinger Ondernemersvereniging
- Lexence Advocaten namens Kooistra Supermarkten BV, Jumbo Supermarkten BV en De Hoge Dennen Holding BV
- Nysingh Advocaten-Notarissen namens Aldi Vastgoed BV en Aldi Drachten BV
- De Haan AGW Advocaten en Notarissen namens de Ontwikkelingsmaatschappij Kimswerda BV en FNS Vastgoed

De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Vooruitlopend op de behandeling van de zienswijzen wordt het volgende opgemerkt.

De gemeente Harlingen heeft in de structuurvisie Harlingen 2025 een bewuste keuze gemaakt voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de detailhandel in de gemeente. De binnenstad is primair aangewezen als vestigingslocaties voor detailhandel. Omdat niet alle vormen van detailhandel zich lenen voor vestiging in de binnenstad, is de locatie Kimswerda aangewezen. Het betreft hier een locatie voor perifere detailhandel. De hier te verkopen producten zijn door hun aard en omvang niet geschikt voor de binnenstad. De locatie Kimswerda is dat door zijn ligging wel. Bij de definitie van perifere detailhandel wordt grotendeel aangesloten bij de Provinciale Verordening Romte, zoals deze op 15 juni 2011 is vastgesteld door Provinciale Staten. (Het punt inzake detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht wordt geschrapt.)

De gemeente Harlingen wil dat beide complementaire detailhandellocales (binnenstad en Kimswerda) zich krachtig ontwikkelen. Dat is goed voor de economie, de werkgelegenheid, de uitstraling en de regionale positie van de gemeente Harlingen.

De krachtige ontwikkeling houdt mede in dat de gemeente Harlingen graag op korte termijn daadwerkelijk acties ziet. Voor de binnenstad en voor Kimswerda. De gemeente zelf is druk met activiteiten voor de binnenstad. De locatie Kimswerda is in eigendom bij een derde. Deze zal de detailhandel op deze locatie moeten ontwikkelen en realiseren. De gemeente Harlingen kan hierbij alleen reguleren en faciliteren.

Acties op de locatie Kimswerda kunnen alleen plaatsvinden indien het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden. Dan kunnen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend. De initiatiefnemer heeft concrete gegadigden voor de realisatie van een derde gebouw van circa 4.200 m² en een uitbreiding van het tweede gebouw met circa 800m² bruto vloeroppervlak en wenst graag op korte termijn een omgevingsvergunning te krijgen voor het derde gebouw.

In het licht van de gewenste krachtige ontwikkeling, de economische ontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van een derde gebouw op Kimswerda, heeft de gemeente Harlingen een afweging gemaakt hoe verder te gaan met het bestemmingsplan Kimswerda. Of het ter inzage gelegde ontwerp ongewijzigd te laten, of het ontwerp zodanig aan te passen dat er mogelijk langdurige procedures kunnen worden voorkomen. De gemeente Harlingen heeft voor dit laatste gekozen. De zich thans voordoende mogelijkheid om Kimswerda daadwerkelijk met een gebouw uit te breiden wordt van groter belang geacht dan het in stand laten van het ontwerp bestemmingsplan waarin twee extra gebouwen zijn opgenomen.

Om deze reden is er voor gekozen het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het bestemmingsplan alleen voorziet in de bouw van het derde gebouw en een uitbreiding van het tweede gebouw, of te wel van 5.000 m² bruto verkoop vloeroppervlak extra. Het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen vierde gebouw (nog eens 5.000 m²) is komen te vervallen. Naar de mening van de gemeente is deze wijziging goed voor alle betrokken partijen, waaronder de indieners van de zienswijzen.

De beantwoording van de zienswijzen moet in dit licht van deze keuze worden gezien.

De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat en beantwoord.

1. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân maakt een aantal opmerkingen ten aanzien van het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Geadviseerd wordt:

- Een groepsrisicoberekening te laten uitvoeren in verband met de aanwezige hoge druk gasleiding
- Een verantwoording van het groepsrisico op te (laten) stellen
- Met de lokale Brandweer in overleg te treden over de aanwezige (en benodigde) bluswatervoorzieningen binnen het plan.

Beantwoording:

Het advies van de Brandweer Fryslân is opgevolgd. Uit het onderzoek naar het aspect externe veiligheid en de blusvoorzieningen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het haalbaarheid van het bestemmingsplan. De resultaten hiervan worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek naar het aspect externe veiligheid is als bijlage in de plantoelichting opgenomen.

2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip gaat in op enkele aspecten van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied. Zo wordt aangegeven dat het dempen van bestaand oppervlaktewater voor 100% moet worden gecompenseerd en dat het onderhoud van de schouwwatergangen in en rond het plangebied gewaarborgd moeten zijn. Het Wetterskip wil graag weten hoeveel verhard oppervlak er wordt gerealiseerd en hoe de watercompensatie plaatsvindt.

Beantwoording:

Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een inrichtingsschets van het terrein gemaakt (zie hierna). Deze schets is met het Wetterskip besproken. De terreininrichting biedt voldoende ruimte voor watercompensatie, de waterafvoer en voor het onderhoud van de schouwwatergangen. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

3. Gasunie

De Gasunie geeft aan dat de gasleiding niet geheel juist op de verbeelding is opgenomen. Gevraagd wordt de leiding en de belemmeringen strook goed op te nemen. Tevens verzoekt de Gasunie de regels op een aantal punten aan te scherpen.

Beantwoording:

Aan de zienswijze van de Gasunie kan tegemoet worden gekomen. De regels van het ontwerp-bestemmingsplan worden overeenkomstig aangepast.

4. Wijkvereniging Bynia State

De Wijkvereniging Bynia State maakt een groot aantal opmerkingen betreffende de invloed van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling op de leefbaarheid in hun woonwijk. Zo worden genoemd: verkeersveiligheid, parkeren, geluid, afscherming, terreininrichting, oppervlakte water en beheer groenstrook. De Wijkvereniging wil de wijk graag veilig en gezond houden.

Beantwoording:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is er een concreet plan voor de terreininrichting (parkeren, water, groenvoorzieningen) gemaakt en is deze gekoppeld aan de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt de ontwikkelende partij verplicht dit plan op zijn kosten uit te voeren. Ook zijn er afspraken gemaakt ten aanzien van het beheer en het onderhoud van het terrein en de groenvoorzieningen. Een concept van het plan voor de terreininrichting is besproken met de Wijkvereniging. Met het terreininrichtingsplan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de Wijkvereniging. Wel zullen de details voor de uitwerking van de plannen nog besproken worden met diverse belanghebbenden. De toelichting van het ontwerp-plan wordt op dit punt aangepast. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het terreininrichtingsplan het bestemmingsplan volgt en uitgaat van één extra gebouw. Dit geeft meer ruimte voor de terreininrichting. Bovendien zijn de eventuele gevolgen voor de omgeving minder. Het aantal bezoekers en daarmee de verkeersbewegingen nemen bijvoorbeeld af ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Een actualisering van de uitgevoerde onderzoeken is dan ook niet noodzakelijk.

5. De heren P. Frolich en S. Wybenga (namens de bewoners van Marnehiem)

De briefschrijvers wijzen in deze zienswijze op de verkeersonveilige situatie. Zij verwijzen hierbij naar de op 6 juni 2013 door de gemeenteraad aanvaarde motie waarin is aangegeven dat de huidige verkeersonveilige situatie direct ter hand moet worden genomen. Dit vinden zij niet terug in het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens wordt gevraagd om de sloot langs de Kimswerderweg te dempen. Dit, omdat er permanent afval in de sloot drijft en de sloot in warme perioden stank oplevert. Bij demping ontstaat ruimte voor een voetpad en een groenstrook.

De reclamanten missen in het ontwerp-bestemmingsplan de eisen aan de toegankelijkheid van het terrein en de anterieure overeenkomst. Hier wordt wel naar verwezen, maar is niet bij de stukken opgenomen. Het is voor hen derhalve niet mogelijk het ontwerp-bestemmingsplan te beoordelen.

Beantwoording:

Zoals bij de vorige zienswijze is aangegeven, is er inmiddels een plan voor de ontsluiting en de terreininrichting gemaakt. Dit plan wordt, conform de bepalingen van de anterieure overeenkomst, uitgevoerd voordat er nieuwe gebouwen in gebruik worden genomen. De inrichtingsschets is besproken met de briefschrijvers. Met het plan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de briefschrijvers. Wel zullen de details voor de uitwerking van de plannen nog besproken worden met diverse belanghebbenden.

In verband met de waterafvoer is het niet gewenst de sloot te dempen. Op dit punt kan de zienswijze niet worden gehonoreerd. Wel zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt ten aanzien van het schoonhouden van de sloot. De doorstroming met (schoon) water wordt verbeterd door de hemelwaterafvoer van het toekomstige parkeerterrein op de sloot aan te sluiten.

6. De heer/mevrouw C.W. Schout

In deze zienswijze wordt aangegeven dat in het ontwerp-bestemmingsplan niet staat aangegeven tot welke categorie bedrijven van de VNG-Bedrijvenlijst de toegestane perifere detailhandel behoort. Ook wordt niet vermeld hoe de omgevingsaspecten zijn geregeld bij nevenactiviteiten als een (reparatie)werkplaats.

Daarnaast wordt gevreesd voor lichtvervuiling voor de woonomgeving en de grote aantallen vogels en dieren als gevolg van reclame-uitingen.

Beantwoording:

In de toelichting staat aangegeven dat supermarkten en andere vergelijkbare winkels zijn aan te merken als een categorie 1 functie. Bouwmarkten en tuincentra vallen onder de categorie 2. Garagebedrijven vallen in categorie 2. De functies industrie en ambacht zijn niet toegestaan. Het derde punt van de definitie van perifere detailhandel is in deze zin blijkbaar wat verwarrend, omdat hier aansluiting wordt gezocht bij beide begrippen. Dit onderdeel kan voor de duidelijkheid beter vervallen. De zienswijze is op dit punt terecht.

De gevolgen op de omgeving van mogelijke lichtreclames worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via de Wabo. Voor het voeren van reclames is een vergunning nodig. Aan deze vergunning kunnen voorschriften worden verbonden ter voorkoming van mogelijke lichthinder. De zienswijze kan wat betreft dit punt niet worden gevolgd.

7. Natuurmonumenten

Natuurmonumenten vraag rekening te houden met de extra drukte die door de aanleg van het detailhandelscentrum ontstaat. Dit in verband met het natuurgebied Hegewiersterfjild dat langs de Harlingerweg en dus de route Kimsverda-Harlingen is gelegen. De extra verkeersdruk kan worden voorkomen door verkeersremmende maatregelen en verkeerssturende maatregelen om te voorkomen dat de Harlingerweg een sluipteg wordt.

Beantwoording:

In het kader van het Tracébesluit van de N31 is onderzoek gedaan naar de effecten van de verdubbeling van de N31 en de lokale ontwikkelingen (waaronder Kimsverda) op de relevante gebieden. Hieruit is gebleken dat er geen significante gevolgen zijn te verwachten. Ook het in het kader van het onderhavige bestemmingsplan gehouden onderzoek naar het geluid en de luchtkwaliteit laat zien dat de gevolgen op de omgeving gering zijn. Dit onderzoek heeft overigens geen betrekking op het Natuurgebied, maar geeft wel een beeld. Ook hier kan worden opgemerkt dat de situatie verbetert nu het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat slechts de helft van de voorziene bebouwing kan worden gerealiseerd. De zienswijze wordt niet gedeeld, in die zin dat het niet nodig is in het kader van dit bestemmingsplan verkeersremmende of verkeerssturende maatregelen te nemen.

8. Provincie Fryslân

De provincie Fryslân merkt ten eerste op dat de noodzaak van de uitbreiding van Kimsverda niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen op grond van zuinig ruimtegebruik, zoals die voortvloeien uit de Verordening Romte en het Bro. Als gevolg hiervan moet naar de mening van de uitbreidingsmogelijkheden, bij recht en bij uitwerking, te worden geschrapt en van de verbeelding worden verwijderd.

Daarnaast concludeert de provincie Fryslân dat de afwijkingsbepaling van artikel 3.6, sub a, voor wat betreft het bestaande Kimsverda, als voor de uitbreiding daarvan in strijd is met het provinciaal beleid en met de Verordening Romte en daarom moet worden geschrapt.

Tenslotte constateert de provincie dat het bestemmingsplan geen nadere uitgangspunten geeft voor de gewenste beeldkwaliteit en dat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf met een goede analyse ontbreekt. Ditzelfde geldt voor een passend inrichtingsplan voor het geheel

waaruit blijkt hoe de gebouwen zouden moeten worden ingepast. Er is dan ook strijd met artikel 3.1.1. van de Verordening Romte.

Beantwoording:

Het voorliggende bestemmingsplan is in de eerste plaats een plan welke noodzakelijk is om een reeds bestaande situatie, de twee bestaande winkelgebouwen met terreininrichting, planologisch goed vast te leggen. Voor het gebied geldt nu geen bestemmingsplan en het bestemmingsplan Detailhandelscentrum Kimswerda voorziet hier nu in. Verder voorziet het plan, zoals hiervoor al eerder is vermeld, in een uitbreiding. De extra ruimte zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan wordt met de helft teruggebracht. Van 10.000 m² bruto vloeroppervlak naar 5.000 m² bruto vloeroppervlak. Aan het verzoek van de provincie Fryslân om de uitbreidingsmogelijkheid te schrappen wordt dus deels voldaan.

Voor de resterende 5.000 m² bruto vloeroppervlakte is concrete belangstelling. De betreffende perifere detailhandels hebben aangegeven zich in Harlingen te willen vestigen. Het verrichten van regionaal onderzoek is dan ook niet aan de orde. De ontwikkelingen in Franeker kunnen los worden gezien van de initiatieven op de locatie Kimswerda. Beide plaatsen hebben hun eigen ontwikkeling. De 5.000 m² wordt niet geheel benut door nieuwe bedrijven. 800 m² betreft de uitbreiding van het bestaande tweede gebouw.

De locatie Kimswerda leidt door de concrete belangstelling niet tot een overaanbod. De uitbreidingsruimte wordt direct gebruikt. Daarbij komt dat de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel elders in de gemeente worden teruggebracht door middel van een (paraplu)herziening van alle bestemmingsplannen. Deze herziening past alle bestemmingsplannen zodanig aan dat een gebruik van gronden voor perifere detailhandel wordt uitgesloten of wordt beperkt. Deze herziening sluit naadloos aan bij de in de structuurvisie gemaakte keuze voor het terrein Kimswerda. In deze structuurvisie is de locatie Kimswerda ruimtelijk en functioneel onderbouwd en is aangegeven dat perifere detailhandel hier thuis hoort en niet elders in de gemeente. In de structuurvisie worden de binnenstad en Kimswerda in onderlinge samenhang gezien en wordt er ingezet op beide terreinen. Beide terreinen hebben hun eigen functies en zijn niet concurrerend ten opzichte van elkaar. De doelgroepen qua bezoekers en qua detailhandelsvestigingen zijn complementair. Zij vullen elkaar aan.

In het kader van het opstellen van een detailhandelsvisie is onderzoek gedaan naar de detailhandel in de gemeente. Hieruit komt ondermeer naar voren dat de ontwikkeling van Kimswerda geen extra afbreuk doet aan het centrum. Er is plaats voor de (her)vestiging van een supermarkt en van pdv-functies. Bovendien wordt geconstateerd dat de historische binnenstad van Harlingen zich niet leent voor grootschalige winkels.

Naar de mening van de gemeente Harlingen is hiermee voldoende aangetoond dat de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling naast de ontwikkeling van het centrum past. Zeker nu het bestemmingsplan wat betreft uitbreidingsmogelijkheden voor de helft wordt teruggebracht, het nieuwe winkelgebouw al gevuld kan worden en als gevolg van de structuurvisie een herziening van alle bestemmingsplannen wordt gemaakt waarin perifere detailhandel wordt uitgesloten of beperkt. Vanuit een oogpunt van leegstand is er door dit bestemmingsplan geen sprake van onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat in Harlingen of in de regio. Hiermee is invulling gegeven aan de eerste trede van de ladder van duurzame ontwikkeling.

Bij de tweede trede van de duurzaamheidsladder moet gekeken worden of de in het bestemmingsplan opgenomen detailhandelsvestigingen elders in bestaand gebied gerealiseerd kunnen worden. In de toelichting is aangegeven dat dit niet het geval is. Perifere detailhandel kan momenteel niet in het centrum van Harlingen worden gevestigd. Hiervoor ontbreekt de (beschikbare) ruimte. Wat mogelijk allemaal in de toekomst in Harlingen of een andere plaats in de regio kan gaan gebeuren is niet relevant. Het gaat om de thans aanwezige ruimte.

De winkelvestigingen van Kimswerda onderscheiden zich van de winkels in de binnenstad wat betreft product, omvang, bereikbaarheid, parkeren en invloed op de omgeving (bv geluid). Beide locaties zijn niet uitwisselbaar. Perifere detailhandel vereist een eigen locatie.

Ingevolge de structuurvisie van de gemeente Harlingen is dit de locatie Kimswerda. Er is in de structuurvisie en het bestemmingsplan voldoende aangetoond dat er geen geschikte beschikbare ruimte is.

In trede drie van de ladder gaat het om de inpassing van een initiatief in het stedelijk gebied. Deze is wat betreft Kimswerda optimaal. Het terrein is goed bereikbaar en de invulling van het gebied heeft geen of nauwelijks effecten op het aangrenzende woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de duurzaamheidsladder.

De gemeente Harlingen is overigens van mening dat een goede onderbouwing van een beleidskeuze iets anders is dan het verrichten van onderzoek. Onderzoek is alleen nodig indien de situatie dat vraagt. Onderzoek zonder dat hiervoor een goede aanleiding aanwezig is is niet nodig. Feiten, beleid en het complementaire karakter van beide terreinen geven aan dat er voldoende ruimte en noodzaak is voor de locatie Kimswerda. Er zijn voldoende gegevens aanwezig voor een verantwoorde beleidsmatige keuze.

De gemeente deelt de zienswijze van de provincie Fryslan op dit punt dus niet.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Deze regeling geeft het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Het moet in dit geval gaan om winkelvestigingen die aansluit op en complementair is aan het aanwezige detailhandelsaanbod binnen de gemeente Harlingen en waarvan is aangetoond dat in de binnenstad van Harlingen hiervoor geen ruimte aanwezig is. Naar de mening van de provincie Fryslan in deze bepaling in strijd met het beleid van de provincie om juist de kernwinkelgebieden in stand te houden en te versterken. De gemeente Harlingen deelt deze mening niet. De bepaling is enerzijds opgenomen om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen, maar anderzijds ook nadrukkelijk op het beschermen en in stand houden van de binnenstad. Immers, steeds als er zich een nieuw initiatief voordoet, moet eerst worden bekeken of dit initiatief in de binnenstad past. Als dit het geval is, dan kan er geen medewerking aan het initiatief op Kimswerda worden verleend. De nieuwe formule moet zich dan in de binnenstad vestigen. Pas als is aangetoond dat er geen geschikte locatie in de binnenstad aanwezig is, dan kan het initiatief worden toegestaan op Kimswerda. Daarbij moet worden bedacht dat het bij de afwijking altijd moet gaan om detailhandelsvestigingen die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met perifere detailhandel. Kleine of 'normale' winkels vallen hier niet onder. Naar de mening van de gemeente Harlingen is er geen strijd met het provinciaal beleid. De doelstelling van de afwijkingsregeling is gelijk aan die van de provincie: het behouden en versterken van kernwinkelcentra als de binnenstad van Harlingen. De gemeente Harlingen voegt hier echter aan toe dat mocht er zich een formule aandienen, die nog niet aanwezig is en niet in het centrum past, deze zich wel in Harlingen moet kunnen vestigen.

De gemeente is ondanks het vorenstaande bereid om in de lijn van de provincie een vierde criterium aan de afwijkingsregeling toe te voegen dat luidt als volgt: 4. Aangetoond is dat het te vestigen detailhandelsbedrijf geen afbreuk doet aan het aanbod in de branches in de kernwinkelgebieden van Harlingen, Franeker of een andere plaats in de regio.

De gemeente kan dus deels meegaan met de zienswijze van de provincie op dit punt.

In hoofdstuk 2 wordt in voldoende mate aangegeven en beschreven op welke wijze het terrein wordt ingericht en welke kwaliteiten worden nagestreefd. De gemeente is echter bereid om de toelichting van het bestemmingsplan uit te breiden met een paragraaf beeldkwaliteit. De terreininrichting is inmiddels duidelijk en vastgelegd in een inrichtingsschets welke onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst.

9. Harlinger Ondernemers Vereniging

De Harlinger Ondernemers Vereniging geeft aan dat de geboden uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel, ook al betreft het perifere detailhandel, de levendigheid en het ondernemersklimaat in de binnenstad geen goed zal doen.

Een extra supermarkt heeft geen toegevoegde waarde. Eerder zal dit ten koste gaan van een of meerdere huidige supermarkten. Landelijk gezien heeft Harlingen al een boventaligheid van twee supermarkten.

Het begrip perifere detailhandel is naar de mening van de Harlinger Ondernemers Vereniging niet helder. Een keiharde afbakening ontbreekt. Zo wordt verwezen naar fietsenwinkels. Deze vallen onder perifere detailhandel, maar zijn ook aanwezig in de binnenstad. Ook wordt verwezen naar de afwijkingsmogelijkheid om andere vormen van detailhandel toe te staan. Er is dus ruimte voor niet perifere detailhandel.

De Harlinger Ondernemers Vereniging geeft verder aan dat het moeilijk zal zijn alle winkelruimtes volledig gevuld te krijgen, met als gevolg dat er mogelijk weer een gedoogbeleid wordt gevoerd met betrekking tot de invulling van leegstaande ruimtes.

De onderbouwing ten aanzien van de fun- en runshoppers wordt ernstig betwijfeld. Dit, omdat het interessegebied van beide groepen te ver uiteen ligt. Zij versterken elkaar niet.

De Harlinger Ondernemers Vereniging doet tenslotte een oproep om de energie in te zetten voor de levendigheid van de binnenstad.

Beantwoording:

De ontwikkeling van Kimswerda is gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. Er ligt een bewuste keuze van de raad ten grondslag aan het terrein. De gemeente Harlingen zet in op twee ontwikkelingen: de Binnenstad en Kimswerda. Beide terreinen leveren een bijdrage aan de economische ontwikkeling en rol van de plaats Harlingen in de regio. De Binnenstad is en blijft voor de gemeente het primaire winkelgebied. De gemeente zal er alles aan doen om dit zo te houden en om de Binnenstad verder te ontwikkelen.

De locatie Kimswerda leent zich planologisch goed voor supermarkten. De gemeente treedt niet in de discussie over het aantal supermarkten. De markt bepaalt het aantal. Het is aan de gemeente om ervoor te zorgen dat de supermarkten die er zijn planologisch op een juiste manier geregeld zijn. De gemeente treedt mede niet in het aantal supermarkten, omdat de Binnenstad voldoende krachtig is om supermarkten elders te weerstaan. Het is niet zo dat door de komst van een of twee extra supermarkten inwoners van Harlingen verstoken raken van een winkelaanbod of het winkelaanbod drastisch wordt verstoord.

In het verlengde van de structuurvisie gaat de gemeente wel de ontwikkelingen van perifere detailhandel elders in de gemeente weren. Dit gaat zij doen door het opstellen van een paraplubestemmingsplan.

Het begrip perifere detailhandel is naar de mening van de gemeente Harlingen voldoende duidelijk. Het is een begrip dat in de ruimtelijke ordeningspraktijk veel wordt toegepast en helder aangeeft wat onder perifere detailhandel wordt verstaan. Het kan inderdaad best voorkomen dat er in een centrum ook perifere detailhandel plaatsvindt, doch dit maakt het begrip nog niet onduidelijk.

De afwijkingsmogelijkheid om ook andere detailhandelsvestigingen dan perifere detailhandel toe te staan is opgenomen om te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt. Het kan immers voorkomen dat er formules ontstaan die niet in de Binnenstad passen, maar wel op een terrein als Kimswerda. De gemeente Harlingen wil deze formules graag planologisch een plek bieden. Ook dit komt de ontwikkeling van Harlingen ten goede. De afwijking kan niet zo maar plaatsvinden. Deze is gekoppeld aan een aantal criteria. De criteria zijn gericht op een bescherming van de Binnenstad. Immers alleen die winkelvestigingen kunnen komen die niet in de Binnenstad een locatie kunnen vinden. Bovendien moet het gaan om winkelvestigingen die complementair zijn aan de Binnenstad, dat wil zeggen nog niet in de Binnenstad aanwezig zijn.

10. Lexence Advocaten namens Kooistra Supermarkten BV, Jumbo Supermarkten BV en De Hoge Dennen Holding BV

Door Lexence Advocaten wordt aangevoerd dat er geen vraag naar extra supermarkten is en deze vraag ook in de komende jaren niet wordt verwacht. Daarbij komt dat er in Harlingen nu

al leegstand is. Hierbij wordt verwezen naar een leegstandsbarometer. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt dat het totaal aantal vierkante meters op de locatie Kimswerda groter wordt dan het totaal aantal vierkante meters in de gehele binnenstad. Dit zal het ondernemersklimaat en het woon- en leefklimaat op een onaanvaardbare wijze aantasten. Er is geen onderzoek naar de nut en noodzaak uitgevoerd. Het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd. Ook is de conform de Ladder voor duurzame verstedelijking de regionale behoefte niet in beeld gebracht. Door Lexence wordt betwist dat er een regionale vraag is, waarbij zij verwijzen naar de recente supermarktontwikkeling in Franeker. De plantoelichting voldoet niet aan de eisen die het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stelt. Hetzelfde geldt voor de provinciale verordening Romte. Ook hiermee is strijd, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarde dat de nieuwe detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt immers de realisatie van een alternatief stadscentrum mogelijk, inclusief supermarkten. Het plan leidt tot een ernstige aantasting van de verzorgingsfunctie. Geconstateerd wordt dat het maximaal aantal m² van 10.000 overschreden kan worden, indien er ook op de eerste verdieping winkels worden gerealiseerd. Het is alsnog noodzakelijk om een maximum in de planregels op te nemen. De regels van de uitwerkingsbevoegdheid zijn niet objectief begrensd, omdat de uitwerkingsplicht gekoppeld is aan een onzekere gebeurtenis. Om deze reden kunnen deze niet in het ontwerp-bestemmingsplan blijven staan. Ook de criteria van de afwijkingsbevoegdheid zijn naar de mening van Lexence onvoldoende objectief begrensd. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met 'ruimtelijke inpasbaarheid' en 'aansluit op en/of complementair is aan'. Ook de werkafpraak met de raad is niet duidelijk. Hieruit kan worden gelezen dat het eigenlijk niet de bedoeling was om burgemeester en wethouder de bevoegdheid te geven. Het criterium in de afwijkingsregeling ten aanzien van de geschikte locatie in het centrum is ongewenst. Het gaat er juist om oplossingen in de binnenstad te vinden. De berekening van het aantal parkeerplaatsen is onjuist. Bij de berekening is uitgegaan van 20% supermarkten. Indien dit percentage hoger is, zijn er meer parkeerplaatsen nodig. De verkeersaspecten zijn onvoldoende onderzocht. Er wordt niet aangetoond dat er na de realisatie van de winkels nog steeds sprake is van een goede verkeersafwikkeling. De verwachting is dat er verkeersaanpassingen moeten gaan plaatsvinden. In het ontwerp-bestemmingsplan is er geen blijk gegeven dat het verhaal van deze kosten is gewaarborgd, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

Beantwoording

Allereerst wordt opgemerkt dat het aantal m² van het ontwerp-bestemmingsplan met de helft wordt teruggebracht. Het gaat nu niet om 10.000 m², maar om 5.000 m². Hierdoor wordt er voor een groot gedeelte tegemoet gekomen aan de zienswijze. Ook kan de zienswijze worden gehonoreerd wat betreft het voorkomen van een overschrijding van het aantal m². In de regels van het bestemmingsplan zal worden bepaald dat de winkelactiviteiten alleen op de eerste bouwlaag mogen plaatsvinden. Dit voorkomt dat het aantal m² wordt vergroot door gebruik te maken van een 'gat' in de regels.

De zienswijze gaat nagenoeg niet in op de ruimtelijke en functionele aspecten. Deze komen aan het slot van de zienswijze nog even naar voren voor wat betreft het aspect parkeren en verkeersveiligheid. Hierdoor ontstaat de indruk dat economische motieven, in casu vrees voor extra concurrentie, een belangrijke drijfveer is voor deze zienswijze. Zoals in het ontwerp-bestemmingsplan is verwoord, staat dit aspect echter buiten de ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke ordening gaat het om ruimtelijke en functionele afwegingen, of te wel planologische voorwaarde, en in dit kader ook om een adequaat voorzieningenniveau. Inwoners van een gebied moeten op een aanvaardbare afstand van hun woning boodschappen kunnen blijven doen. Dit laatste wordt niet in gevaar gebracht door de locatie Kimswerda. De ruimtelijke en functionele afwegingen zijn gemaakt in het kader van de structuurvisie en nader onderbouwd in het ontwerp-bestemmingsplan. Het in de zienswijze

inzetten op onderzoek is in de ogen van de gemeente niets anders dan het in verkapte vorm omschrijven van concurrentie.

De zienswijze geeft de indruk dat de Binnenstad en Kimswerda vergelijkbaar en uitwisselbaar zijn. Dat is niet het geval. Beide locaties hebben hun eigen waarden, kwaliteiten, functies en inrichting. In de structuurvisie is de Binnenstad aangewezen als het primaire winkelgebied van Harlingen. Voor specifieke vormen van detailhandel -de perifere detailhandel- is de locatie Kimswerda aangewezen. Deze locatie voldoet ruimtelijke en functioneel aan de eisen die daaraan gesteld moeten worden en richt zich op een geheel andere doelgroep. De enige functie die mogelijk overlapt is die van supermarkten. Ook deze hebben echter steeds meer ruimte nodig en groeien uit een centrum.

In de zienswijze wordt gesteld dat er als gevolg van de in het ontwerp-bestemmingsplan voorziene ontwikkeling leegstand optreedt. Dit wordt niet onderbouwd. Niet wordt aangegeven waar of in welke sectoren dit optreedt. Naar de mening van de gemeente Harlingen is er geen significant verband tussen eventuele leegstand in de komende tijd en de realisatie van de locatie Kimswerda. De leegstand zal eerder intreden als gevolg van de economische situatie en wellicht de krimp. De gemeente Harlingen is echter actief met het ontwikkelen en stimuleren van de Binnenstad. Deze locatie is en blijft voor de gemeente het primaire winkelgebied. In deze zin kan de indiener van de zienswijze gerust zijn. De gemeente Harlingen zal continu blijven zoeken naar oplossingen om de Binnenstad aantrekkelijk en bereikbaar te houden. Dit alles laat onverlet om ook medewerking te verlenen aan een locatie buiten het centrum die is gericht op een ander segment. De gemeente Harlingen en haar inwoners zijn hierbij gebaat. Het is niet goed als inwoners van Harlingen voor het perifere segment naar buurgemeenten moeten uitwijken. De positie en omvang van de plaats Harlingen geeft recht op eigen perifere detailhandel. Idem ten aanzien van supermarkten.

In de reactie op de zienswijze van de provincie is al aangegeven dat er geen strijd is met de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Zeker niet nu het aantal m² drastisch is teruggebracht en er al gegadigden voor de winkelruimten zijn. Belangrijk in dit kader is om op te merken dat het bij de Ladder gaat om de huidige situatie. Niet wat er in de toekomst mogelijk allemaal kan gebeuren. Feit is dat er geen ruimte is en dat er uitgeweken moet worden naar een daarvoor beleidsmatig aangewezen terrein. Andere locaties in de gemeente zijn of worden in ieder geval uitgesloten of beperkt door de genoemde paraplu-herziening van de vigerende bestemmingsplannen. Ook is in de beantwoording van de zienswijze van de provincie aangegeven dat er geen strijd is met de provinciale verordening Romte.

De gemeente Harlingen heeft inmiddels onderzoek gedaan in het kader van een op te stellen detailhandelsvisie. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van Kimswerda geen extra afbreuk doet aan het centrum. Er is plaats voor (her)vestiging van een spermarkt en voor pdv-vestigingen. Bovendien wordt geconstateerd dat de historische binnenstad van Harlingen zich niet leent voor grootschalige winkels. De gemeenteraad heeft voldoende informatie om een weloverwogen besluit te nemen. De raad laat zich hierbij natuurlijk leiden tot de door hem vastgestelde structuurvisie. In geen enkel onderzoek wordt concreet aangetoond wat de gevolgen zijn. De gemeente Harlingen neemt de ruime om haar eigen beleid op dit punt te voeren.

Op de opmerkingen ten aanzien van de uitwerkingsplicht hoeft niet te worden ingegaan, omdat de uitwerkingsplicht, zoals eerder is opgemerkt komt te vervallen en geen onderdeel meer gaat uitmaken van het bestemmingsplan..

De criteria van de afwijkingsbevoegdheid wat betreft de oppervlakte van de winkels zijn enerzijds gericht op de locatie zelf en anderzijds op de bescherming van de Binnenstad. Het criterium ten aanzien van de ruimtelijke inpassing kan komen te vervallen nu het derde gebouw in zijn geheel in één keer wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat direct het eindbeeld. De afwijkingsbevoegdheid is dan overbodig. De woorden 'aansluit op en/of complementair is aan' in het tweede criterium is bedoeld om aan te geven dat de verkleining alleen mogelijk is voor een detailhandel als deze nog niet in de Binnenstad aanwezig is. De gemeente Harlingen is bereid om aan de zienswijze tegemoet te komen en het criterium als volgt te

formuleren: het te vestigen detailhandelsbedrijf niet voorkomt in het kernwinkelgebied van Harlingen. Ten aanzien van het derde criterium is hiervoor al aangegeven dat de gemeente Harlingen blijft inzetten op de verbetering van de Binnenstad. Naarmate hier meer ruimte en mogelijkheden worden gecreëerd, kan er minder gebeuren op de locatie Kimswerda. De gemeente Harlingen is ook bereid om naar aanleiding van de zienswijze dit criterium opnieuw te formuleren en de volgende regel in het bestemmingsplan op te nemen: aangetoond is dat er in het kernwinkelgebied van Harlingen geen geschikte locatie beschikbaar is of binnen redelijke termijn komt.

De zienswijze ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen moet ook in het licht van het aangepaste plan worden gezien. Door het vervallen van het vierde gebouw is er op het terrein meer dan voldoende ruimte voor parkeren. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan de hand van de dan te realiseren soorten perifere detailhandel bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De daadwerkelijke realisatie van deze parkeerplaatsen wordt ook in de anterieure overeenkomst opgenomen. De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de plantoelichting wordt aangepast. Het percentage supermarkten wordt vergroot.

Zoals bij de beantwoording van de zienswijze van de wijkvereniging Bynia State al is aangegeven, maakt een terreininrichtingsschets onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Op deze schets is ook te zien hoe de ontsluiting van het terrein op de Kimswerderweg gaat plaatsvinden en wat voor maatregelen worden getroffen. In het kader van het Tracébesluit van de N31 is onderzoek gedaan naar de verkeersbelasting op de Kimswerderweg, inclusief de realisatie van de nu bestemde winkellocatie Kimswerda. Resultaat hiervan is dat er op de weg geen problemen zijn te verwachten met betrekking tot de doorstroming en de verkeersveiligheid.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de financiële uitvoerbaarheid aan de orde komt in de eerder genoemde anterieure overeenkomst.

11. Nysingh Advocaten-Notarissen namens Aldi Vastgoed BV en Aldi Drachten BV

Deze zienswijze komt nagenoeg overeen met de vorige. Ook hier wordt gewezen op strijd met het Bro voor wat betreft de onderbouw c.q. de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De behoefte is onvoldoende onderbouwd. In dit kader wordt ook verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de kwestie Emmeloord. Reclamant vraagt zich af of de gemeente Harlingen zich in de onderhavige zaak niet te veel laat leiden door haar samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Kimswerda bv.

Ook wijst Nysingh Advocaten-Notarissen op strijd met de provinciale verordening Romte. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt onvoldoende ingegaan op de eisen van de verordening.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende inzicht in de economische/financiële uitvoerbaarheid. Er is onvoldoende onderbouwd dat en waarom het plan economisch uitvoerbaar is en er is niet aangegeven dat het kostenverhaal verzekerd is.

Beantwoording:

Ook aan deze zienswijze wordt gehoor gegeven door de uitbreidingsmogelijkheden te halveren. De zienswijze komt hierdoor in een ander licht te staan.

In de beantwoording van de zienswijze van de provincie Fryslan en van Lexence Advocaten&Notarissen is al aangegeven waarom er geen strijd is met het Bro en met de provinciale verordening Romte. Aanvullend wordt opgemerkt dat verwijzing naar de uitspraak Emmeloord niet juist is. In deze plaats ging het om een uitbreiding met 'normale' detailhandel. Bij het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan gaat het om perifere detailhandel. Dit is een andere situatie. De Binnenstad en de locatie Kimswerda zijn niet met elkaar vergelijkbaar. De ontwikkelovereenkomst met Kimswerda speelt geen rol. De gemeente Harlingen is het met Nysingh Advocaten-Notarissen eens dat privaatrechtelijke afspraken en bestemmingsplannen parallel moeten lopen en dat in het kader van een

bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening leidend is. Zoals in de plantoelichting en hiervoor is vermeld, is en blijft er naar de mening van de gemeente Harlingen in het onderhavige geval sprake van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader valt het ook in deze zienswijze op dat er geen ruimtelijke en functionele aspecten naar voren worden gebracht. Ook hier gaat het enkel om behoefte en onderbouwing, of te wel concurrentie.

Naast het ontwerp-bestemmingsplan is er nu een anterieure overeenkomst waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt geregeld en waarin het kostenverhaal is opgenomen.

12. De Haan AGW Advocaten en Notarissen namens de Ontwikkelingsmaatschappij Kimswerda BV en FNS Vastgoed

Allereerst wordt uitgesproken dat het verheugend is dat er een ontwerp-bestemmingsplan voor de locatie Kimswerda ter inzage is gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan is echter op twee punten niet in overeenstemming met de op 6 juni 2013 door de gemeenteraad aangenomen motie. Dit betreft de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht en de toegestane functies in de bestaande gebouwen.

Ten aanzien van de uitwerkingsplicht wordt gevraagd om deze te schrappen en de bouw van het vierde gebouw rechtstreeks onder het regiem van de planvoorschriften te brengen. In de anterieure overeenkomst kunnen er dan afspraken worden gemaakt over het moment van realiseren. De uitwerkingsregels zijn in strijd met de Wro, omdat de toepassing van de uitwerking is gekoppeld aan een onzekere gebeurtenis. Dit is niet toegestaan.

In de bestaande gebouwen bevinden zich detailhandelsvestigingen die niet onder het begrip perifeer passen. Deze zijn nu in het ontwerp-bestemmingsplan wegbestemd. Dit is niet toegestaan. De twee gebouwen zijn gerealiseerd op basis van het oude artikel 19 van de Wet op Ruimtelijke Ordening en op basis daarvan in gebruik genomen. Nu de gemeente Harlingen niet voornemens is om deze situatie te beëindigen, moeten deze functies conform vaste jurisprudentie positief worden bestemd en mogen deze niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Beantwoording:

De opmerkingen ten aanzien van de uitwerkingsplicht hoeven niet meer beantwoord te worden, nu de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan komt te vervallen.

De gemeente Harlingen deelt de mening dat er geen functies onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden die aanwezig zijn en waarbij de gemeente geen intentie heeft om dit gebruik binnen de planperiode te beëindigen. De gemeente Harlingen is echter van mening dat de huidige winkels niet legaal gevestigd zijn, of dat hier op zijn minst over te discussiëren valt. In het kader van de procedure, die ten behoeve van de winkelgebouwen is doorlopen, is immers steeds gesproken van pdv-vestigingen. Het was altijd de bedoeling dat op deze locatie pdv-vestigingen zouden komen.

De gemeente Harlingen vindt het echter op dit moment niet juist en gewenst hierover een juridische strijd te voeren of handhavend op te treden. Belangrijker is momenteel de uitspraak van de gemeenteraad dat het huidige gebruik wordt gerespecteerd tot bij nieuw gebruik. Het is gewenst een constructie te kiezen die recht doet aan de uitspraak van de gemeenteraad. Derhalve wordt voorgesteld om in het plan voor de bestaande gebouwen een functieaanduiding op te nemen die de huidige functies toestaat en daarbij een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders op te nemen die het mogelijk maakt deze functieaanduiding van de verbeelding (plankaart) te halen op het moment dat de functies niet meer voorkomen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om:

- De zienswijzen deels wel en deels niet te volgen;
- Het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:
 1. De uitwerkingsplicht (ten behoeve van een vierder gebouw) van de verbeelding en uit de regels halen;
 2. In de regels het bruto vloeroppervlakte opnemen en bepalen dat er alleen op de begane grond detailhandelsvestigingen mogen komen
 3. De criteria van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.6. lid a en b aan te passen;
 4. In de doeleindenomschrijving de functie detailhandel opnemen en deze koppelen aan een functieaanduiding Detailhandel die op de bestaande gebouwen (waar Action en Bristol zijn gevestigd) wordt gelegd;
 5. In de bestemming Detailhandel-Perifeer een wijzigingsbevoegdheid opnemen die het mogelijk maakt om de functieaanduiding voor detailhandel van de plankaart te halen;
 6. De juiste ligging van de gasleiding op de plankaart opnemen, de bestemming Groen hierop aanpassen en artikel 7 (Leiding-Gas) aanpassen;
 7. De plantoelichting op de vorenstaande punten, het aspect externe veiligheid en de terreininrichting aanpassen;
 8. De definitie voor perifere detailhandel (punt 28 in de definities) wordt in zoverre aangepast dat het laatste punt inzake detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit voor industrie en handel wordt verwijderd;