

De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013,
nummer 13.00314;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013" met ingang van 3 januari 2013
gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld daarover zienswijzen kenbaar te maken;

dat dit op 2 januari 2013 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke
website;

dat er 10 zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan;

gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met het "Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II 2013";
2. De zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, uitgezonderd zienswijze nr 7, wat inhoudt dat één zienswijze wordt gedeeld, drie zienswijzen gedeeltelijk worden gedeeld en zes zienswijzen niet worden gedeeld;
3. De beantwoording van opmerking 7.3, eerste gedachtestreepje in de commentaarnota te laten vervallen;
4. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan artikel 3.1 sub d een vijfde punt toevoegen: "Het bepaalde onder 4 is niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1A/ Marie Curiestraat 2B".
5. In te stemmen met de "Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II 2013";
6. Het bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013", bestaande uit de geometrische planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00015-0003.gml met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
7. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
8. De Welstandsnota aan te vullen met de beoordelingscriteria zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting (Beeldkwaliteitscriteria Nobelstraat e.o.)

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
4 juli 2013, onder nummer 13.00314.


de heer H.J. van Schaik
voorzitter


de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN “Lorentz I en II 2013”

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het bestemmingsplan ‘Lorentz I en II 2013’ doorgevoerd:

Regels:

- Aan artikel 3 (Bedrijf), lid 3.1. onder d.4 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
“met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor het gebruik ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel -2’.”

Verbeelding:

- Als ‘Leiding – Riool’ waren te veel leidingen op de verbeelding opgenomen, dit aantal is verminderd tot alleen de hoofdleidingen.
- Overschrijding bouwvlak Baby Huys: bouwvlak aanpassen
- Marie Curiestraat: Correctie conform vigerend plan: grenzen bouwvlak op 5 meter i.p.v. 6 meter. Ter plaatse van keerlus op 4,5 meter i.v.m. recente afwijkingsprocedure.

Toelichting:

- In paragraaf 3.1 (ruimtelijke structuur) is de kaart met maximale bouwhoogtes verwijderd.
- In paragraaf 3.2 (functionele structuur) en 5.2. (toelichting op de regels)’ wordt de uitsterfconstructie benoemd en aangegeven dat abc-goederen hiervan worden uitgesloten.
- Aan paragraaf 8.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) is toegevoegd dat er tien zienswijzen zijn ontvangen en vervolgens is in bijlage 7 de commentaarnota toegevoegd.
- Bijlage 6 Beeldkwaliteitscriteria Nobelstraat e.o. is vervangen door een recentere versie. In de aangepaste versie zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - blz 2 ‘algemene richtlijnen’ ipv ‘bebouwing’
 - op blz 2 verwijderd:
 - Voorgevelrooilijn minimaal 70% bebouwd
Tenminste 70% van de voorgevelrooilijn dient bebouwd te worden. De voorgevelrooilijn is de naar de openbare weg gekeerde voorste bebouwingslijn.
 - Bouwhoogte maximaal 15 meter
De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 15 meter. Langs de randen van het bedrijventerrein is een afwijkende bouwhoogte van 7,5 meter van toepassing.
 - op blz 3, kaart aangepast. 1 kavel toegevoegd.
 - op blz 3 verwijderd:
 - Ieder bouwperceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd (vrijstelling tot 90%);
- Aan paragraaf 5.2 (toelichting op de regels) wordt het volgende toegevoegd:
“Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - uitgiftepunt voedselpakketten’ is een op- en overslagmagazijn, een distributiecentrum en een uitgiftepunt voor het afhalen van voedselpakketten toegestaan. Hiermee wordt de met vrijstelling gerealiseerde voedselbank in het bestemmingsplan geregeld. Hier is geen detailhandel toegestaan, maar uitsluitend een uitgiftepunt van voedselpakketten. De functie kent geen winstoogmerk en dient een maatschappelijk doel.”



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “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. Schuuring 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.</i>	<i>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 bebouwingsmogelijkheden, 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' (cafetaria, 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 cafetaria vergund van 20m bij 10m en op de verdieping een kantoor. In het vigerende bestemmingsplan is een cafetaria 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 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.

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 detailhandelfunctie 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

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.

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 Industrierweg, 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 Industrierweg 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 Industrierweg, 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 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.

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.



www.cda.nl/harderwijk



FRACTIE NIJMAN



Aangenomen
15 voor
n tegen GB, CU, PvdA
20-07-2013

14.1

Amendement bij besluitvorming 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Lorentz I en II 2013'

De gemeenteraad van Harderwijk, bijeen in de openbare vergadering van 4 juli 2013,

Constaterende:

- Dat in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan op het perceel hoek Lorentzstraat – Marie Curiestraat, waar Silo6 en Leen Bakker gehuisvest zijn, specifieke detailhandel is toegestaan in de vorm van meubels en artikelen voor woninginrichting;
- Dat in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan evenwel als hoofdregel geldt dat geen ruimte meer is voor 'vermenging met onder andere detailhandelfuncties';
- Dat uit artikel 3.1 sub d onder 4 van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan dan ook volgt dat indien het gebruik van het hiervoor bedoelde perceel ten behoeve van specifieke detailhandel gedurende minimaal één jaar is gestaakt, dit tot gevolg heeft dat het perceel daarna niet meer gebruikt mag worden ten behoeve van deze specifieke detailhandel;

Van mening dat:

- Het perceel hoek Lorentzstraat–Marie Curiestraat direct ontsloten wordt door een verbindingsweg naar de N302 en de bezoekers van dit perceel daardoor geen extra verkeersbewegingen op het industrieterrein veroorzaken;
- Dit perceel door haar bijzondere ligging een unieke positie inneemt ten opzichte van andere percelen op bedrijventerrein Lorentz waarop specifieke detailhandel is toegestaan;
- De huidige detailhandel op dit perceel aansluit bij de bedrijvigheid van de aangrenzende panden ten noorden van dit perceel. Dit gebied is bestemd als gemengd gebied;
- Bij eventuele beëindiging van de huidige detailhandel een vergelijkbare specifieke vorm van detailhandel, gelet op de ligging van het perceel, haar ontsluiting, samenstelling en inrichting, mogelijk moet blijven;
- De in artikel 3.1 sub d onder 4 van het bestemmingsplan opgenomen uitsterfregeling om deze reden niet wenselijk is voor het perceel hoek Lorentzstraat – Marie Curiestraat.

Besluit:

- Het raadsbesluit nr B13.001705, besluit 2 te wijzigen als volgt:
De zienswijzen overeenkomstig het 'Commentaar op de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II te beantwoorden, **uitgezonderd zienswijze nr 7**, wat inhoudt dat één zienswijze wordt gedeeld, drie zienswijzen gedeeltelijk worden gedeeld en zes zienswijzen niet worden gedeeld;
- De beantwoording van opmerking 7.3, eerste gedachtestreepje, in de commentaarnota te laten vervallen;
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan artikel 3.1 sub d een vijfde punt toevoegen: "Het bepaalde onder 4 is niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1A/Marie Curiestraat 2B".

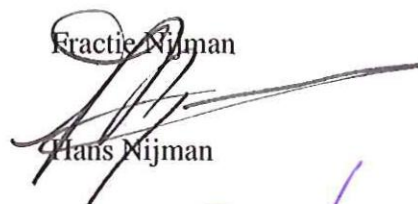
CDA Harderwijk-Hierden


 Ida Stoevelaar-Zijlstra

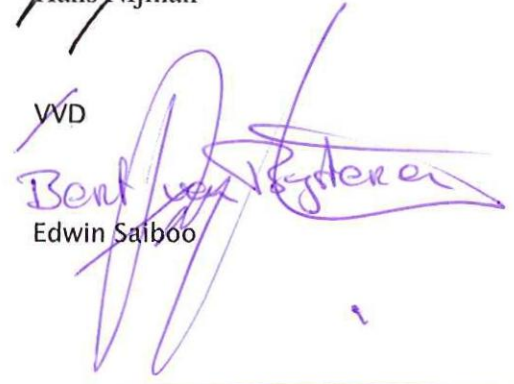
Stadspartij Harderwijk Anders


 Gert Jan van Noort

Fractie Nijman


 Hans Nijman

VVD


 Edwin Saiboo

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Harderwijk (hierna tezamen in enkelvoud: Raoudi Holding B.V.),
 2. de vennootschap onder firma Babyhuys v.o.f., gevestigd te Harderwijk, waarvan de vennoten zijn F.H. Huys en J.J. Huys-Nijhoff, en anderen (hierna tezamen in enkelvoud: Babyhuys v.o.f.),
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V., gevestigd te Harderwijk,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Harderwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 juli 2013, kenmerk 13.00314, heeft de raad het bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Raoudi Holding B.V., Babyhuys v.o.f. en Verbrugh Vastgoed B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Raoudi Holding B.V. heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 februari 2014, waar Raoudi Holding B.V., vertegenwoordigd door J. Raoudi en bijgestaan door mr. M. Kuiper, advocaat te Harderwijk, Babyhuys v.o.f., vertegenwoordigd door F.H. Huys en bijgestaan door mr. R.D. Boesveld, advocaat te Haarlem, Verbrugh Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door J.J. Verbrugh en bijgestaan door mr. R.D. Boesveld, advocaat te Haarlem, en de raad, vertegenwoordigd door P. Mulder, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan strekt tot actualisering van de planologische regeling voor het bedrijventerrein Lorentz dat is gelegen ten noorden van Harderwijk, aan het Veluwemeer. Daarnaast is met het plan beoogd om de actiepunten uit het "Masterplan Revitalisering bedrijventerrein Lorentz te Harderwijk" uit 2006, gericht op tot intensivering van de bedrijvigheid te realiseren.

Het beroep van Raoudi Holding B.V.

3. Raoudi Holding B.V. kan zich niet verenigen met de bestemmingsregeling voor haar perceel Snelliusstraat 9-11, omdat deze volgens haar een te grote beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel met zich brengt. Raoudi Holding B.V. betoogt dat de raad de bestaande rechten van het vorige bestemmingsplan had dienen over te nemen, hetgeen met zich brengt dat voor het perceel een ruimere horeca-

bestemming geldt. In dit verband brengt zij ook naar voren dat de doeleindenomschrijving in de planregels enkel een cafetaria en zelfstandige kantoren toestaat, nu daarin het woord 'tevens' ontbreekt. Daarnaast is de term "cafetaria" in de planregels onvoldoende duidelijk. Volgens Raoudi Holding B.V. valt voorts niet in te zien waarom zij in haar bestaande rechten wordt beperkt, terwijl op het industrieterrein een zogenoemd facility center door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij de rechten uit het vorige bestemmingsplan "Industriegebied Noord-Oost" uit 1973 als zodanig heeft overgenomen in het voorliggende plan. De verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een verblijfsruimte (cafetaria) en kantoorruimte is volgens de raad als zodanig in het bestemmingsplan meegenomen. Ter zitting heeft de raad voorts gesteld dat één facility center met een wijzigingsbevoegdheid is toegestaan om versnippering van functies te voorkomen.

3.2. In de verbeelding rust op het perceel Snelliusstraat 9-11 de bestemming "Bedrijf", alsmede de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, b en c, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn deze gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en industriële kantoren.

Ingevolge lid 3.1, onder l, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw" bestemd voor een cafetaria, uitsluitend op de begane grond, en zelfstandige kantoren, uitsluitend op de verdiepingen.

Ingevolge artikel 14, eerste lid, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Bedrijf" en "Gemengd" te wijzigen ten behoeve van één facility center waarin een combinatie van minimaal drie van de volgende functies is toegestaan: 1. vergadercentrum met bijbehorende voorzieningen; 2. horeca zoals een broodjeszaak of lunchroom; 3. kantoor; 4. maatschappelijke voorzieningen; 5. detailhandel; 6. fitness.

3.3. In het vorige plan "Industriegebied Noord-Oost" uit 1973 gold voor het perceel de bestemming "Bijzondere bedrijven".

Ingevolge artikel 7, eerste lid, aanhef, van de planvoorschriften van dat plan, waren de gronden bestemd voor bedrijven en diensten van verzorgende aard, zoals een café-restaurant en kantoren (waaronder geldkantoren), alsmede voor toonzalen, postorderbedrijven, een bedrijfsgeneeskundige dienst en dergelijke, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken (waaronder een weegbrug) en andere werken (waaronder industriestraten).

3.4. Vast staat dat op 9 februari 2012 aan Raoudi Holding B.V. voor haar perceel een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend ten behoeve van een verblijfsruimte (cafetaria) en kantoorruimte. De Afdeling stelt vast dat dit vergunde gebruik, gelet op hetgeen in artikel 3, lid 3.1,

onder I, van de planregels staat, als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen. In de begripsomschrijving van de in geding zijnde planregels is, zoals Raoudi Holding B.V. terecht stelt, weliswaar geen definitie gegeven van het begrip "cafetaria", maar naar het oordeel van de Afdeling is de betekenis van deze term in dit geval voldoende duidelijk. In dit verband is van belang dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat hieronder 'het bieden van eetgelegenheid' dient te worden verstaan.

Ten aanzien van het standpunt dat de gebruiksmogelijkheden op het perceel ten onrechte zouden zijn beperkt door het ontbreken van het woord 'tevens' in artikel 3, lid 3.1, onder I, van de planregels, wordt als volgt overwogen. Met het woord 'tevens' zou volgens Raoudi Holding B.V. duidelijk worden gemaakt dat naast de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c, tevens een cafetaria en zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de regeling aldus dient te worden begrepen dat, indien een bepaalde aanduiding aan gronden is toegekend, het daarmee toegestane gebruik is toegestaan naast de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c. Dat is anders in het geval het woord 'uitsluitend' zou zijn gebruikt. Nu het woord 'uitsluitend' in artikel 3, lid 3.1, onder I, van de planregels ontbreekt, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat op het perceel van Raoudi Holding B.V. ook de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c, zijn toegestaan. Van de gevreesde beperking is in zoverre dan ook geen sprake.

Met betrekking tot de stelling dat de planregeling een beperking met zich brengt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan "Industriegebied Noord-Oost", wat daar verder ook van zij, overweegt de Afdeling dat de raad er in dit geval voor heeft kunnen kiezen dat bepaalde functies slechts worden toegestaan door middel van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 van de planregels. De raad heeft ter zitting toegelicht dat versnippering van de in artikel 14 genoemde functies ongewenst is en met de wijzigingsbevoegdheid juist kan worden bewerkstelligd dat die functies worden geconcentreerd. De Afdeling acht het vorenstaande niet onredelijk. Voor zover er al ruimere mogelijkheden bestonden, heeft Raoudi Holding B.V. niet aannemelijk gemaakt dat zij concrete plannen had om van de mogelijkheden onder het vorige plan gebruik te maken. Gelet op het vorenstaande kon de raad in redelijkheid aansluiten bij het feitelijke gebruik op het perceel, zoals ook was vergund in de omgevingsvergunning van 9 februari 2012.

Het betoog faalt.

4. Raoudi Holding B.V. voert aan dat voor haar perceel ten onrechte niet meer de mogelijkheid is opgenomen om een dienstwoning te realiseren. Anders dan de raad in de zienswijzennota heeft gesteld, stond het vorige plan de bouw van een dienstwoning toe.

4.1. De raad heeft in de zienswijzennota gesteld dat in het vigerende plan geen bedrijfswoning was toegestaan, dat deze momenteel niet aanwezig is en dat deze daarom niet in het nieuwe bestemmingsplan is toegelaten.

4.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder h, van de planregels, voor zover hier van belang, is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" één vrijstaande bedrijfswoning toegestaan. Ingevolge lid 3.1, onder i, is uitsluitend op de onder i. genoemde adressen één inpandige bedrijfswoning toegestaan. Het perceel is in de verbeelding niet aangeduid met "bedrijfswoning" noch is dit perceel genoemd onder artikel 3, lid 3.1, onder i. van de planregels. Op het perceel is derhalve geen bedrijfswoning toegestaan.

Gelet op artikel 7, eerste lid, onder f. van de planvoorschriften van het vorige plan "Industriegebied Noord-Oost", voor zover hier van belang, mocht per bedrijf één dienstwoning worden gebouwd. Anders dan de raad in de zienswijzennota heeft gesteld, was derhalve op het perceel een dienstwoning toegestaan. Nu het niet toestaan van een dienstwoning op het perceel ten tijde van het bestreden besluit slechts op deze onjuiste stelling was gebaseerd, moet worden geoordeeld dat het besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

5. Raoudi Holding B.V. betoogt dat ten onrechte niet is beoordeeld of een milieu-effectrapportage had moeten worden uitgevoerd. Zij voert aan dat het terrein de 75 ha overschrijdt en in het plan een aantal mogelijk nadelige wijzigingen is voorzien.

5.1. De raad betoogt dat het relativiteitsvereiste, als neergelegd in artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zich ertegen verzet dat Raoudi Holding B.V. zich kan beroepen op de normen in de Wet milieubeheer met betrekking tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat in dit geval een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk was, omdat hier geen sprake is van een wijziging van een industrieterrein.

5.2. Ingevolge artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b. van de Wet milieubeheer worden bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Ingevolge het vierde lid worden terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 en 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven.

Ingevolge het vierde lid worden als categorieën van besluiten als bedoeld in artikel 7.2, derde en vierde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen de categorieën die in kolom 4 van onderdeel C onderscheidenlijk onderdeel D van de bijlage zijn omschreven.

In onderdeel D van de bijlage wordt in categorie 11.3 als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

In kolommen 3 en 4 van onderdeel D, categorie 11.3, is bij deze activiteiten onder meer het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) aangewezen.

In onderdeel A, tweede lid, van de bijlage wordt mede verstaan onder wijziging: een reconstructie of verandering anderszins van aangelegde werken, ingerichte gebieden of bestaande inrichtingen.

5.3. Niet in geschil is dat het bestaande industrieterrein een netto-oppervlakte van 130 ha heeft. Nu het gaat om een in beginsel conserverend plan waarbij het bestaande industrieterrein niet wordt vergroot, moet worden geoordeeld dat van aanleg of uitbreiding van een industrieterrein in dit geval geen sprake is. De Afdeling ziet zich derhalve nog voor de vraag gesteld of hier sprake is van wijziging van een industrieterrein. Zoals de raad heeft aangevoerd, is ten opzichte van de vorige planologische regimes bij recht de bouwhoogte vergroot. Door middel van een afwijkingsprocedure is het daarnaast toegestaan om het bebouwingspercentage te vergroten. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze verruimde bouw mogelijkheden zodanig ondergeschikt zijn dat in dit geval van wijziging van een industrieterrein als bedoeld in het Besluit m.e.r. geen sprake is. In dit verband is van belang dat de opzet en vormgeving van het industrieterrein door de genoemde bouw mogelijkheden nauwelijks zullen wijzigen. Ter zitting heeft Raoudi Holding B.V. nog gewezen op twee kleine uitbreidingen van het industrieterrein. Nu zij dit betoog niet heeft onderbouwd en de juistheid hiervan niet eenvoudig kan worden vastgesteld, laat de Afdeling dit betoog buiten beschouwing. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad derhalve terecht geen aanleiding gezien een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Het betoog faalt. Gelet hierop behoeft het betoog van de raad, dat artikel 8:69a van de Awb aan de vernietiging van het plan in de weg staat, geen bespreking meer.

6. Raoudi Holding B.V. voert voorts aan dat het plan financieel niet uitvoerbaar is vanwege planschadeclaims die het plan tot gevolg zal hebben.

6.1. De raad stelt dat er planologisch nadeel zal zijn. Omdat planschade niet wordt verwacht, behoeven volgens de raad daarvoor geen middelen te worden gereserveerd waarmee het plan financieel uitvoerbaar zal zijn.

6.2. In de plantoelichting staat dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, waarvoor uitsluitend kosten in verband met het opstellen van het plan zijn gemaakt. Deze kosten worden gedekt uit de algemene middelen. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen grond bestaat voor de verwachting dat een eventuele waardevermindering van onroerende zaken zodanig zal zijn, dat voor de uitvoerbaarheid van het plan moet worden gevreesd. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan in zoverre niet financieel

uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

7. Gelet op het voorgaande in 4.2 is het beroep van Raoudi Holding B.V. gegrond. De conclusie is dat het besluit, voor zover de raad ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11 niet heeft voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het plan dient in zoverre te worden vernietigd.

8. De Afdeling ziet aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover het het in 7 genoemde gebrek betreft, met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb, in stand te laten. In dit verband wordt als volgt overwogen.

In het verweerschrift heeft de raad aangevoerd dat dienstwoningen in het plangebied niet meer zijn toegestaan, omdat dit onwenselijk wordt geacht gelet op het Masterplan Revitalisering Lorentz van 18 oktober 2006. Gelet op dit beleid acht de Afdeling niet onredelijk dat op het bedrijventerrein niet langer dienstwoningen worden toegestaan. Voor een groot deel van het bedrijventerrein was dit overigens reeds niet langer mogelijk gelet op de partiële herziening uit 2002 ten aanzien van de bestemming "Nijverheid en dienstverlening". Daarbij is voorts van belang dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Nu niet is gebleken van concrete plannen van de zijde van Raoudi Holding B.V. acht de Afdeling voldoende gemotiveerd dat de raad ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11 niet meer heeft voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren.

Het beroep van Babyhuys v.o.f.

9. Babyhuys v.o.f. exploiteert een grootschalige detailhandelzaak aan Industrieweg 26. Zij kan zich er niet mee verenigen dat de raad op haar perceel uitsluitend detailhandel in de vorm van babyartikelen en kinderkamers heeft toegestaan. Niet valt in te zien wat de ruimtelijke relevantie van deze beperking is ten opzichte van andere vormen van (volumineuze) detailhandel, zo voert Babyhuys v.o.f. aan. Hieruit vloeit voort dat zij zich evenmin kan verenigen met de uitsterfregeling voor detailhandel en de wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsaanduiding van de verbeelding te verwijderen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op gemeentelijk beleid op het industrieterrein Lorentz zoveel mogelijk ruimte dient te worden geboden aan industriële bedrijvigheid. In het voorliggende bestemmingsplan heeft de raad er daarom voor gekozen om de bestaande functies, die niet binnen dit uitgangspunt passen, te voorzien van een maatbestemming. Het opnemen van een uitsterfregeling en een wijzigingsbevoegdheid sluit volgens de raad daarbij aan.

9.2. In de verbeelding is het perceel bestemd voor "Bedrijf". Het perceel is daarnaast aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel - 3".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 1 en sub 1 (lees: 2), is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 3" tevens de detailhandelsvorm babyartikelen en kinderkamers, zowel op de begane grond, als de eerste verdieping, toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.700 m².

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 3 (lees: 4), geldt voorts dat indien het gebruik zoals bedoeld onder 1 t/m 3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel, zoals is weergegeven onder sub 1, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor het gebruik ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2".

Ingevolge lid 3.6, aanhef en onder a, zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1", dan wel het achtergevoegde cijfer dat ter plaatse van toepassing is, mits de detailhandelfunctie duurzaam beëindigd is.

9.3. Ten aanzien van de gestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden van Babyhuys v.o.f. wordt als volgt overwogen. Vast staat dat het huidige gebruik als meubelshowroom ten behoeve van baby- en tienerkamers op 14 juli 1998 mogelijk is gemaakt met een binnenplanse vrijstelling. Voorts staat vast dat de detailhandel – behoudens enkele niet aan de orde zijnde uitzonderingen – niet was toegestaan in het plan "Partiële wijziging van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen gelegen binnen het industriegebied Noord-Oost" uit 2002. Met de maatbestemming in het huidige plan heeft de raad het huidige gebruik als zodanig wensen te bestemmen.

Babyhuys v.o.f. kan aan de vergunning uit 1998 geen rechten ontleen om op het perceel andere vormen van (volumineuze) detailhandel uit te oefenen. Deze vergunning biedt haar slechts de mogelijkheid om ter plaatse een meubelshowroom ten behoeve van baby- en tienerkamers te exploiteren. De Afdeling acht het in dit geval niet onredelijk dat de raad belang heeft gehecht aan het uitvoeren van het gemeentelijke beleid dat reeds in het vorige plan was opgenomen, alsmede in het Masterplan Revitalisering Lorentz van 18 oktober 2006 en de notitie "Beleidskeuzen t.b.v. voorontwerp bestemmingsplan Lorentz 1 en 2" van 8 februari 2011. Met dit beleid is er immers voor gekozen om op het bedrijventerrein ruimte te geven aan bedrijven, waarbij de focus dient te liggen op industriële bedrijvigheid, logistiek en groothandel en detailhandel is daarbij – behoudens bestaande detailhandel – niet toegestaan. Gelet op het vorenstaande heeft de raad bij de afweging van de belangen geen doorslaggevend gewicht hoeven toekennen aan het belang van Babyhuys v.o.f. bij het toestaan van andere vormen van (volumineuze) detailhandel op haar perceel.

Het betoog faalt.

9.4. Wat betreft de uitsterfregeling voor detailhandel en de wijzigingsbevoegdheid overweegt de Afdeling dat in de plantoelichting staat dat de aanduidingen voor specifieke detailhandel alleen gelden zolang de gronden ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik zijn. Via een uitsterfregeling wordt het voor de specifiek aangeduide detailhandelsbedrijven mogelijk gemaakt dat indien het gebruik voor detailhandel gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel. Uitzondering hierop vormen de detailhandelsbedrijven van zogenaamde ABC-goederen. Indien het gebruik van deze gronden overeenkomstig de aanduiding duurzaam beëindigd is, mag de betreffende aanduiding worden verwijderd. Het begrip 'duurzaam beëindigd' betekent volgens de plantoelichting dat de functie gedurende een jaar niet meer wordt uitgevoerd en dat er ook geen doorstart zal plaatsvinden. Op het perceel vindt geen activiteit meer plaats met betrekking tot de functie en er zal ook geen activiteit meer plaatsvinden. Ten aanzien van het standpunt van Babyhuys v.o.f. dat de uitsterfregeling niet handhaafbaar is, heeft de raad ter zitting onweersproken gesteld dat verschillende toezichthouders zullen controleren of het gebruik voor detailhandel is beëindigd. Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk zou zijn. In dit verband volgt de Afdeling de stelling van de raad ter zitting dat de rechtszekerheid ermee is gebaat dat de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1" uit de verbeelding kan worden verwijderd. Gelet hierop heeft de raad er in redelijkheid voor kunnen kiezen dat naast de uitsterfregeling de wijzigingsbevoegdheid geldt voor het perceel Industrierweg 26.

Het betoog faalt.

10. Babyhuys v.o.f. heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Babyhuys v.o.f. heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

11. Gelet op het voorgaande is het beroep van Babyhuys v.o.f. ongegrond.

Het beroep van Verbrugh Vastgoed B.V.

12. Verbrugh Vastgoed B.V. exploiteert een volumineuze detailhandelzaak voor meubelen en woningtextiel op de (aan elkaar grenzende) percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b. Zij kan zich er niet mee verenigen dat de raad op haar percelen uitsluitend detailhandel in de vorm van meubels en artikelen voor woninginrichting heeft toegestaan. Verbrugh Vastgoed B.V. betoogt dat het beleid voor het industrieterrein voor haar niet zou moeten gelden gezien de bijzondere ligging van haar perceel. Voorts valt niet in te zien wat de ruimtelijke relevantie van deze beperking is ten opzichte van andere vormen van (volumineuze) detailhandel, zo voert Verbrugh Vastgoed B.V. aan. Hieruit vloeit voort dat zij zich evenmin kan verenigen met de wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsaanduiding van

de verbeelding te verwijderen. Het vorenstaande verdraagt zich volgens Verbrugh Vastgoed B.V. bovendien niet met een amendement dat in de raadsvergadering bij de vaststelling van het plan is aangenomen.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op het industrieterrein Lorentz zoveel mogelijk ruimte dient te worden geboden aan industriële bedrijvigheid. In het voorliggende plan heeft de raad er daarom voor gekozen om de bestaande functies die niet binnen dit uitgangspunt passen, te voorzien van een maatbestemming. Het opnemen van een uitsterfregeling en een wijzigingsbevoegdheid sluit volgens de raad daarbij aan. Met het amendement is beoogd dat bij eventuele beëindiging van de huidige detailhandel van Verbrugh Vastgoed B.V. een vergelijkbare specifieke vorm van detailhandel mogelijk moet blijven. Dat is met de opgenomen regeling het geval, zodat het plan in overeenstemming moet worden geacht met het amendement, zo stelt de raad.

12.2. In de verbeelding is het perceel bestemd voor "Bedrijf". Het perceel is daarnaast aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel – 5".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 1, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 5" tevens de detailhandelsvorm meubels en artikelen voor woninginrichting, zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping, toegestaan.

Ingevolge lid 3.1, onder d, sub 3 (lees: 4), geldt voorts dat indien het gebruik zoals bedoeld onder 1 t/m 3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel zoals is weergegeven onder 1, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor het gebruik ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2".

Ingevolge lid 3.1, onder d, sub 4 (lees: 5), is het bepaalde onder 4 niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b.

Ingevolge lid 3.6, aanhef en onder a, zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1", dan wel het achtergevoegde cijfer dat ter plaatse van toepassing is, mits de detailhandelfunctie duurzaam beëindigd is.

12.3. In het vorige plan "Lorentzstraat (Den Herder B.V.)" uit 1977 had het perceel Lorentzstraat 1a de bestemming "Bijzondere bedrijven en diensten". Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, voor zover hier van belang, waren de desbetreffende gronden bestemd voor bedrijven en diensten van verzorgende aard, alsmede voor toonzalen, postorderbedrijven en een bedrijfsgeneeskundige dienst en dergelijke. Ingevolge artikel 5, tweede lid, zoals dit voorschrift is komen te luiden na de wijziging van de voorschriften in 1986, is detailhandel op het industrieterrein verboden, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is op:
- de verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit vanuit een bedrijf van in dat

bedrijf vervaardigde goederen, met uitzondering van detailhandel in de sectoren textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;

- goederen, die ter plaatse worden geconsumeerd in een café-restaurant;
- goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld (postorder-bedrijven).

Het perceel Marie Curiestraat 2b was ingevolge het vorige plan "Lorentzstraat (partiële wijziging bestemmingsplan Flevoweg)" uit 1983 bestemd voor "Showroom, met bijbehorende erven". Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, waren de desbetreffende gronden bestemd voor een showroom (eventueel met magazijn) met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en andere werken. Ingevolge het tweede lid was detailhandel ter plaatse verboden, met dien verstande dat de aflevering van goederen op bestelling, wel was toegestaan.

12.4. Ten aanzien van de gestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden van Verbrugh Vastgoed B.V. wordt overwogen dat het huidige gebruik van de percelen voor (volumineuze) detailhandel in meubelen en woningtextiel, behoudens enkele niet aan de orde zijnde uitzonderingen, niet was toegestaan op grond van de vorige planologische regimes. Wel is dit gebruik voor het perceel Marie Curiestraat 2b in 2010 toegestaan door middel van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wro, zoals dit luidde ten tijde van belang, ten behoeve van een volumineuze detailhandelzaak voor meubelen en woningtextiel. Voor het perceel Lorentzstraat 1a is een dergelijke ontheffing nooit verleend. Verbrugh Vastgoed B.V. kan – anders dan zij kennelijk meent – aan de ontheffing uit 2010 geen rechten ontlenen om op haar percelen andere vormen van, al dan niet volumineuze, detailhandel uit te oefenen. Met de maatbestemming in het huidige plan heeft de raad het huidige gebruik als zodanig wensen te bestemmen. De Afdeling acht dit in beginsel, mede gelet op het hiervoor in 9.3 weergegeven beleid, niet onredelijk. Overigens heeft de raad ter zitting gesteld dat hij in de bijzondere ligging van het perceel, omdat het grenst aan gemengd gebied, aanleiding heeft gezien om aan Verbrugh Vastgoed B.V. tegemoet te komen en in de raadsvergadering van 4 juli 2013 een amendement aan te nemen ten aanzien van de uitsterfregeling.

Voor zover Verbrugh Vastgoed B.V. meent dat zij aan het aangenomen amendement ruimere gebruiksmogelijkheden kan ontlenen, overweegt de Afdeling als volgt. In het bewuste amendement staat dat de raad van mening is dat, bij eventuele beëindiging van de huidige detailhandel op het perceel hoek Lorentzstraat-Marie Curiestraat, een vergelijkbare specifieke vorm van detailhandel mogelijk moet blijven. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat gelet op deze overweging aanleiding bestond om een ruimere gebruiksmogelijkheid voor het perceel op te nemen. Zoals de raad ter zitting heeft toegelicht is dat niet de bedoeling geweest. Daarbij komt dat in het amendement vervolgens staat dat de in de planregels opgenomen uitsterfregeling niet wenselijk is voor het perceel en is in het dictum opgenomen dat de raad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan artikel 3.1, sub d, een vijfde punt toe te voegen, zijnde: "Het bepaalde onder 4 is niet van toepassing op het perceel

Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b". Dit dictumonderdeel is letterlijk in de planregels overgenomen.

Het betoog faalt.

12.5. Ter zitting heeft de raad zich niettemin op het standpunt gesteld dat het op zijn weg had gelegen om ook wat betreft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels een uitzondering voor het perceel op te nemen. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

13. Gelet op het voorgaande is het beroep van Verbrugh Vastgoed B.V. gegrond. De conclusie is dat het besluit, voor zover de raad niet heeft voorzien in een uitzondering voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het plan dient in zoverre te worden vernietigd.

14. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling voorts aanleiding om ten aanzien van het in 13 genoemde zelf in de zaak te voorzien. Vast staat dat de raad heeft beoogd om in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels een uitzondering op te nemen voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b. Met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb zal de Afdeling zelf in de zaak voorzien door de planregels aan te vullen, een en ander zoals weergegeven in de hiernavolgende beslissing.

De Afdeling zal bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het het hiervoor genoemde onderdeel betreft en aan de raad opdragen er zorg voor te dragen dat deze wijziging wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

15. De raad dient ten aanzien van Raoudi Holding B.V. en Verbrugh Vastgoed B.V. op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van Babyhuys v.o.f. bestaat voor een proceskostenvergoeding geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Harderwijk van 4 juli 2013, kenmerk 13.00314, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013", voor zover het betreft:
 - a. het niet voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11,
 - b. het niet voorzien in een uitzondering voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels;
- III. bepaalt dat
 - a. de rechtsgevolgen van het besluit, wat betreft het onder II., onder a., genoemde in stand blijven;
 - b. aan artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels wordt toegevoegd: "Het vorenstaande is niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het betreft onderdeel III, onder b;
- V. draagt de raad van de gemeente Harderwijk op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel III, onder b, verwerkt wordt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart het beroep van de vennootschap onder firma Babyhuys v.o.f. en anderen, ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Harderwijk tot vergoeding van bij partijen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten:
 - a. ten aanzien van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan de een bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
 - b. ten aanzien van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V. tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Harderwijk aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:
 - a. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi

Holding B.V. en J. Raoudi, met dien verstande dat betaling aan de een bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
b. € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Verbrugh Vastgoed B.V..

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.E.E. Konings, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen
voorzitter

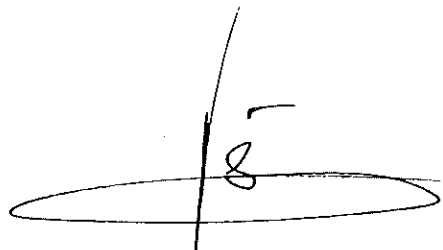
w.g. Konings
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 april 2014

612.

Verzonden: 23 april 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser