



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018,
nummer h180037942;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad- Havendijk" met ingang van 23 november 2017 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 22 november 2017 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- dat er één zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met het document "commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad – Havendijk";
2. de zienswijze overeenkomstig het commentaar te beantwoorden;
3. het bestemmingsplan " Binnenstad – Havendijk ", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00118-0003 gml met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp;
4. bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. de Welstandsnota aan te vullen met het "Beeldkwaliteitplan" zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
13 september 2018.

de heer H.J. van Schaik
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “BINNENSTAD-HAVENDIJK”

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad – Havendijk maakt het mogelijk om enkele samenhangende ontwikkelingen mogelijk te maken op een locatie die gelegen is tussen de Vissershaven en de Havendijk in Harderwijk, in de directe omgeving van de molen De Hoop.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Binnenstad-Havendijk” heeft met ingang van 23 november 2017 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 22 november 2017 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. Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijze is binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en is in behandeling genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er is één reactie ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Binnenstad-Havendijk”. Naam en adres van deze reclamant wordt opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving. Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.

Hieronder wordt de tijdig ingekomen zienswijze samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1.

Opmerking 1.1

Reclamant heeft een uitbreiding van een schetsontwerp ingediend met daarin een uitbreiding voor de smederij. Deze is door economisch en voortschrijdend inzicht echter niet meer nodig.

Commentaar

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.2

Om toch een zinvolle invulling aan de mogelijke uitbreiding te geven heeft reclamant deze plannen bijgesteld en aangepast naar de ontwikkelingen die in het havengebied en Waterfront gebied spelen. In basis wil reclamant de ruimte voor onderstaande zaken gaan gebruiken:

1. Ruimte voor geven van workshops door de kok en voorbereiding keuken (35 m²): er is meer ruimte nodig, omdat (a) de kok regelmatig gevraagd wordt voor demonstraties voor 10-12 personen en (b) er sprake is van groei van het restaurant.
2. Verkoopruimte voor verkopen van Harderwijk/Veluvia producten (25 m²) – de reeds toegestane detailhandelsfunctie à 10 m² in het restaurant zorgt voor hectiek. Het is wenselijk de detailhandelsfunctie in een aparte ruimte onder te brengen.
3. Horeca to go functie – het betreft de verkoop van koffie, thee, frisdrank en broodjes aan toeristen.

4. Fietsverhuur (in kelder) – reclamant wil de fietsverhuur voor toeristen graag optimaliseren.
5. Kaartverkoop voor sloepverhuur en rondvaartboot – de verhuur en verkoop zorgt voor veel hectiek in het restaurant. Het is wenselijk om de verhuur en verkoop in een aparte ruimte onder te brengen.

In het bestemmingsplan Waterfront-Zuid wordt er ook ruimte gereserveerd voor horeca en detailhandel. De voorkant van de uitbreiding bij reclamant valt formeel wellicht buiten het plangebied, maar de beperkte uitbreiding is zeer wenselijk om de dynamiek en verblijftijd in het havengebied te vergroten. Aanpassing van het bestemmingsplan zou volgens reclamant geen nadelige gevolgen hebben voor de detailhandel in de binnenstad.

Commentaar

Hieronder wordt per punt ingegaan op de zienswijze:

- Ad 1. Workshops kok en keuken: het geven van workshops genereert een parkeerbehoefte. De parkeernorm die hiervoor gehanteerd wordt is 9,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Dat betekent $9,0 \times 0,35 = 3,15$ dus in totaal zijn er 4 extra parkeervakken nodig. Deze extra ruimte is niet aanwezig, noch op eigen terrein noch in de openbare ruimte. Daarom kan niet meegewerkt worden aan workshops door de kok. De keuken t.b.v. het restaurant genereert geen parkeerbehoefte en kan toegestaan worden.
- Ad 2 en ad 3. Verkoopruimte en horeca to go: reclamant noemt dit horeca to go, maar in principe kan dit beschouwd worden als detailhandel, omdat het de verkoop van producten betreft. De gemeente kan niet meewerken aan een detailhandelsfunctie van een dergelijke omvang ter plekke van de uitbreiding. Dit is in strijd met de Detailhandelsvisie die detailhandel buiten (wijk)winkelcentra niet toestaat. Volgens de Detailhandelsvisie is detailhandel alleen toegestaan als het ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie is. In het ontwerpbestemmingsplan was de aanduiding uitsluitend gelegd op het hoofdgebouw. Om toch een detailhandelsfunctie in de uitbreiding toe te staan, wordt de aanduiding ook gelegd op de uitbreiding. Hier is ruimtelijk en functioneel geen bezwaar tegen. De detailhandel moet conform de Detailhandelsvisie ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie blijven. Daarom geldt hier ook een beperking van 10 m². Opgemerkt wordt dat deze oppervlakten niet bij elkaar opgeteld mogen worden. De toegestane oppervlakte van 10 m² in het hoofdgebouw mag niet toegevoegd worden aan de toegestane oppervlakte van 10 m² in de uitbreiding. De ondergeschiktheid moet namelijk gewaarborgd blijven middels de beperking tot maximaal 10 m² per gebouw. De gemeente begrijpt de opmerking van reclamant dat de uitbreiding grenst aan het plangebied van Waterfront fase 3 waar ruimte gereserveerd is in het bestemmingsplan voor detailhandel en horeca. Op dit moment is echter het precieze programma van Waterfront fase 3 nog niet uitgekristalliseerd en is vooralsnog onduidelijk of c.q. in welke mate detailhandel en horeca een plek krijgen in fase 3. Indien detailhandel een plek krijgt in Waterfront fase 3 aangrenzend aan het terrein van reclamant, kan het gesprek met reclamant hervat worden over het extra toestaan van detailhandel op het terrein van reclamant.
- Ad 4. Fietsverhuur – volgens het ontwerpbestemmingsplan is fietsverhuur al toegestaan. Het bestemmingsplan sluit het ondergronds bouwen ten behoeve van een kelder niet uit, mits dit binnen het bouwvlak plaatsvindt. Met andere woorden, voor de functie van fietsverhuur in een kelder hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden, aangezien dit nu al mogelijk is. Opgemerkt wordt dat bij het beoordelen van een omgevingsvergunning een welstandstoets plaatsvindt over de kelder.
- Ad 5. Kaartverkoop - volgens het ontwerpbestemmingsplan is de kaartverkoop voor sloepverhuur en rondvaartboot al toegestaan. Voor deze functie hoeft het bestemmingsplan dus niet aangepast te worden.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd te laten vaststellen:

- *Op de uitbreiding van de smederij de aanduiding 'detailhandel' leggen;*
- *Op de bijgebouwen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 3' leggen en in de planregels opnemen dat ter plaatse van deze aanduiding ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het horecabedrijf zijn toegestaan. In de toelichting wordt uitgelegd dat het hoofdgebouw het gebouw is en blijft waar de gasten daadwerkelijk zitten. In de bijgebouwen is de*

mogelijkheid om ondersteunende voorzieningen, zoals keuken, opslag en sanitair, te realiseren.

Opmerking 1.3

In 2013 zijn er gesprekken geweest met de gemeente om deze plek tot een prachtig authentiek hoekje te laten verworden. Van al deze gesprekken en gemaakte principe afspraken is bijna niets blijven hangen c.q. van terechtgekomen. Alle partijen nutten hun maximale bouwruimte uit en toegang wordt aan een aantal zijden nagenoeg onmogelijk gemaakt. Overleg tussen partijen is nihil. Graag zouden wij zien dat de regie in deze door de gemeente Harderwijk weer wordt opgepakt. Reclamant hoopt en verwacht dat de gemeente in deze positief gaat meedenken om deze locatie te laten groeien en een plek te laten worden waar we met z'n allen trots op kunnen zijn.

Commentaar

De gemeente is inderdaad al een aantal jaar in gesprek met de betrokken partijen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft hierbij altijd aangegeven dat de betrokken partijen in overleg met elkaar moeten gaan om gezamenlijk doelstellingen te formuleren en plannen op te stellen. De gemeente bemerkt dat dit overleg onvoldoende heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. De gemeente kan partijen niet dwingen en blijft dus bij het standpunt dat betrokken partijen in contact met elkaar zouden moeten treden om het totaalconcept te versterken.

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

5. Samenvatting

Er is één zienswijze ingediend en behandeld. Van deze zienswijze wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen.

Regels:

- Artikel 5 (Recreatie - Dagrecreatie 3), eerste lid, toevoegen: ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het horecabedrijf, zoals genoemd onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 3'.

Verbeelding:

- Aanduiding 'specifieke vorm van horeca– 3' opnemen ter plaatse van de bijgebouwen (m.u.v. de huidige smederij);
- Aanduiding 'detailhandel' opnemen ter plaatse van de uitbreiding van de smederij.

Toelichting:

- In paragraaf 4.2.2 wordt aangegeven dat in de uitbreiding van de smederij het ook wordt toegestaan om ondergeschikte detailhandel en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van horeca onder te brengen.
- Paragraaf 6.4.3 wordt in overeenstemming gebracht met de bovenstaande wijzigingen.

Harderwijk, 5 juni 2018