



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2020,
collegevoorstelnummer h200057480;

overwegende

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Zeebuurt - De Harder 2020" met ingang van 28 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat dit op 27 mei 2020 bekend is gemaakt in de Harderwijker Courant, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- dat tijdens deze termijn iedereen in de gelegenheid is gesteld zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Zeebuurt - De Harder kenbaar te maken;
- dat binnen de gestelde termijn acht zienswijzen zijn ingediend, waarvan er drie zijn ingetrokken;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Geen M.E.R.-procedure te doorlopen voor de herontwikkeling De Harder zoals onderbouwd in de aanmeldnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling;
2. In te stemmen met de 'Commentaarnota bestemmingsplan Zeebuurt - De Harder' en de daarin opgenomen behandeling van de ontvankelijke zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zeebuurt - De Harder 2020", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00119-0002 met bijbehorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen;
4. Bij het bestemmingsplan Zeebuurt – De Harder geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van 1 oktober 2020.

de heer H.J. van Schaik
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



COMMENTAARNOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN ZEEBUURT – DE HARDER 2020

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zeebuurt – De Harder 2020 is het planologisch juridisch kader voor het herontwikkelingsgebied De Harder. Dit plan voorziet in de bouw van 110 appartementen, een tweetal supermarkten, een bouwmarkt en een woonwinkel. Ook is de eerder vergunde McDonalds opgenomen. Verder wordt er met dit plan geregeld dat zich op de huidige plek van de supermarkt Lidl op het bedrijventerrein Lorentz geen nieuwe supermarkt kan vestigen.

2. Ter inzagelegging

Vanaf 28 mei 2020 hebben alle stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder tot en met 8 juli 2020 schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 27 mei 2020 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn in eerste instantie acht zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zeebuurt – De Harder 2020. Van deze acht zienswijzen zijn er later weer drie ingetrokken. De zienswijzen zijn allemaal schriftelijk en binnen de gestelde termijn van inzagelegging ingediend en/of ontvangen en voldoen ook overigens aan de gestelde eisen. Dit betekent dat de zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling zijn genomen.

4. Zienswijzen en commentaar

Alle ingekomen zienswijzen zijn kort samengevat in deze commentaarnota en van een gemeentelijke reactie voorzien (cursief). Daarbij is er in de conclusie aangegeven of er aanleiding is voor het aanbrengen van wijzigingen in de stukken die leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Zeebuurt – De Harder 2020. Eventuele wijzigingen worden in het slot van deze commentaarnota samengevat weergegeven.

In verband met de privacywetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De namen en adressen van alle reclamanten zijn opgenomen in een aparte – niet openbare – bijlage.

5. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze 1.1

Indieners stellen, onder verwijzing naar een tegenrapport van Ecorys, dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens indieners

bestaat er geen behoefte aan de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bouwmarkt. De vestiging van de bouwmarkt zal volgens indieners leiden tot overprogrammering, onaanvaardbare leegstand, onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat en een onaanvaardbare daling in waarde van het bestaande vastgoed. Bovendien bevat het Stec-rapport, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, zodanige gebreken en leemten dat een afdoende behoefte niet is aangetoond.

Reactie 1.1

Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar de ruimtelijke effecten van het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Effecten winkelontwikkeling De Harder Harderwijk', van 4 mei 2020 (hierna: 'het Stec-rapport'). Uit het Stec-rapport blijkt dat in de huidige situatie voor de branches 'doe-het-zelf' en 'wonen' sprake is van een theoretisch kwantitatief overaanbod van ongeveer 2.000 m² wvo per branche.

Voor de branche 'wonen' (thematische detailhandel) is een maximale oppervlakte in de planregels opgenomen van 2.106 m² bvo. Hiermee worden de mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beperkt waardoor het theoretisch overaanbod juist enorm wordt verkleind. Op dit punt is dus ook helemaal geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Volledigheidshalve is gekeken naar de effecten van een woonwinkel van maximaal 2.106 m² bvo. Deze effecten leiden niet tot een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand. Daarbij hebben wij mede in aanmerking genomen dat op de achterblijvende locatie (Deventerweg 7) perifere detailhandel mogelijk is, zodat voldoende alternatieve invullingen denkbaar zijn. Het pand ligt op een PDV-locatie met verschillende winkels in de directe omgeving. Deze locatie is geschikt voor her invulling met een nieuwe winkelformule. De (tijdelijke) leegstand van het pand leidt ook niet tot negatieve ruimtelijke effecten in de directe omgeving. Het kleinschalige cluster kan door haar gevarieerde aanbod met diverse trekkers (winkelformules) ook zonder aanwezigheid van Kwantum goed functioneren.

Voor de branche 'doe-het-zelf' geldt dat het feitelijk een verplaatsing van een bestaande bouwmarkt in Harderwijk (Praxis) betreft. Juridisch is sprake van een toevoeging, aangezien de planologische mogelijkheden op de achterblijvende locatie niet worden geschrapt. Anders dan ten aanzien van de woonwinkel, is een bouwmarkt op grond van het geldende bestemmingsplan 'De Harder' (2008) niet toegestaan.

Volgens het Stec-rapport valt niet te verwachten dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden als gevolg van de mogelijkheid om een bouwmarkt van 2.927 m² bvo te realiseren. Het betreft een verplaatsing, zodat er geen nieuwe bouwmarkt in de gemeente bijkomt. Deze bouwmarkt maakt bovendien al onderdeel uit van de huidige structuur, waarbij concurrerende aanbieders (waaronder de door indiener geëxploiteerde bouwmarkten) al naast de bestaande bouwmarkt kunnen functioneren. Zeker niet uitgesloten is dat de achterblijvende locatie niet heringevuld wordt met een andere bouwmarkt. Voor zover de locatie ook niet ingevuld zou worden met een andere functie, wordt de leegstand uit ruimtelijk oogpunt niet onaanvaardbaar geacht. Het betreft namelijk slechts één pand (van een voor een bouwmarkt relatief beperkte omvang), gelegen op een solitaire locatie in woongebied. Van leegstand die schadelijk zou zijn voor de lokale detailhandelsstructuur kan daarom geen sprake zijn. Bovendien heeft het gemeentebestuur geen enkel belang bij structurele leegstand

van dit pand. Mocht de situatie zich voordoen dat het pand niet heringevuld kan worden, dan is het gemeentebestuur bereid mee te denken over en mee te werken aan oplossingen daarvoor.¹

Voor zover de achterblijvende locatie wel wordt ingevuld met een bouwmarkt, is er theoretisch sprake van een feitelijk overaanbod. Indien als gevolg van dit feitelijk overaanbod één van de bouwmarkten de deuren toch weer zou moeten sluiten, is het waarschijnlijk dat het dit pand betreft. Van onaanvaardbare leegstand is in dat geval, zoals hiervoor gemotiveerd, geen sprake.

Stec Groep heeft per brief aan Borghese Real Estate (d.d. 21 juli; kenmerk 19.345) gereageerd op het genoemde Ecorys onderzoek. Stec concludeert in haar brief nogmaals dat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals onaanvaardbare leegstand) zullen ontstaan. Genoemde brief is als bijlage toegevoegd.

Zienswijze 1.2

Indieners stellen, onder verwijzing naar een tegenrapport van Ecorys en onder meer de uitspraak van de Afdeling van 18 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1297), dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, aangezien gevreesd moet worden voor structurele onaanvaardbare leegstand van de Gamma, Karwei, de huidige locatie van Praxis en overlappende of aanpalende winkelconcepten.

Reactie 1.2

Uit rechtspraak van de Afdeling volgt dat moet worden beoordeeld of het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand. Daarbij moet onder meer worden gezien of de leegstand van structurele aard is alsmede de omvang van de leegstand die daarvan het gevolg kan zijn en of er voldoende alternatieve invullingen zijn. Van belang is daarbij of zodanige gegevens voorhanden zijn dat kan worden geconcludeerd dat voor structurele leegstand niet behoeft te worden gevreesd.²

Bij de beantwoording onder reactie 1.1 is uitgebreid uiteengezet waarom geen sprake is van een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand.

Zienswijze 1.3

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijke (detailhandels)beleid, omdat in de Detailhandelsvisie is vastgelegd dat het versterken van bestaande winkelgebieden de voorkeur verdient boven het in de markt zetten van nieuwe winkelgebieden.

Bovendien volgt volgens indieners uit de Detailhandelsvisie dat bij verplaatsing van detailhandel de bestemming op de oude locatie moet worden wegbestemd.

Voorts stellen indieners, onder verwijzing naar een tegenrapport van Ecorys, dat het ontwerpbestemmingsplan geen bijdrage levert aan de (regionale) ambities van de gemeente, dat het ontwerpbestemmingsplan concurrerend en niet complementair is aan de binnenstad en juist afbreuk doet aan de huidige wijkstructuur.

¹ AbRS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:283, r.o. 14.11.

² AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9.10.

Reactie 1.3

Het gebied De Harder is in de Detailhandelsvisie 2020 (vastgesteld door de raad op 13 september 2012 en herijkt op 12 juli 2018) uitdrukkelijk aangewezen als één van de vier locaties waar aanbod wordt geclusterd en gethematiseerd. Hierover vermeldt de Detailhandelsvisie dat het noodzakelijk is om bestaande bedrijven uit Harderwijk en de regio zich in De Harder te laten vestigen.³ Van het (in strijd met de Detailhandelsvisie) in de markt zetten van een nieuw winkelgebied is dus geen sprake. Integendeel, De Harder wordt juist uitdrukkelijk genoemd als te ontwikkelen locatie. Ook wordt in de Detailhandelsvisie, onder verwijzing naar het bestemmingsplan 'De Harder' (2008), genoemd dat een bouwmarkt op De Harder door burgemeester en wethouders kan worden toegestaan, mits het een binnen Harderwijk te verplaatsen bouwmarkt betreft.⁴ In zoverre bestaat er dus geen strijd met de Detailhandelsvisie.

Voor wat betreft de beweerdelijke voorwaarde dat de achterblijvende mogelijkheid om een bouwmarkt te realiseren zou moeten worden wegbestemd, wordt het volgende opgemerkt. In de Detailhandelsvisie is inderdaad een passage opgenomen die de indruk zou kunnen wekken dat bij elke verplaatsing van detailhandel naar een bestaande of te ontwikkelen concentratie de achtergebleven detailhandelsbestemming moet worden wegbestemd. Dit geldt echter niet voor alle situaties. Deze passage is namelijk opgenomen in paragraaf 6.4. Deze paragraaf van de Detailhandelsvisie ziet uitsluitend op detailhandel op bedrijventerreinen. Het is dus niet zo dat dit voor alle te verplaatsen detailhandelslocaties geldt, maar alleen voor detailhandel op bedrijventerreinen. Om die reden is er ook voor gekozen de supermarktlocatie op bedrijventerrein Lorentz met het ontwerpbestemmingsplan weg te bestemmen. Aangezien de Praxis (Verkeersweg 3) noch de Kwantum (Deventerweg 7) zijn gelegen op een bedrijventerrein, verplicht de Detailhandelsvisie niet tot het (direct) wegbestemmen van die achterblijvende detailhandelsmogelijkheden. Ook in zoverre bestaat er geen strijd met de Detailhandelsvisie.

Voor wat betreft de wijkstructuur en gemeentelijke ambities (beste winkelstad in de regio) wordt het volgende opgemerkt. In paragraaf 3.11.2 van de plantoelichting wordt omschreven dat met het ontwerpbestemmingsplan de keuze is gemaakt voor de vestiging van een bouwmarkt en woonwinkel met oppervlaktes van minstens 1.000 m² wvo. Gelet op de ligging aan de rand van Harderwijk, nabij de uitvalswegen en met voldoende parkeergelegenheid is deze locatie uitermate geschikt voor dergelijke functies. Gelet op de eis van grotere volumes zal deze locatie ook geen directe concurrentie vormen voor het winkelaanbod in het centrum van Harderwijk, terwijl hiermee onder meer een solitair liggende bouwmarkt, twee supermarkten (waarvan 1 gelegen op bedrijventerrein Lorentz) en een woonwinkel worden geclusterd, wat de gemeente als winkelstad ten goede komt. Het ontwerpbestemmingsplan levert dus wel een bijdrage aan de gemeentelijke ambities zonder afbreuk te doen aan de wijkstructuur.

Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd met de Detailhandelsvisie.

Volledigheidshalve benadrukken wij dat onderhavig bestemmingsplan het actueel gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de locatie De Harder omvat. De toegestane invulling is de afgelopen jaren zorgvuldig afgewogen. Met het bestemmingsplan wordt de in de herijking van het Detailhandelsvisie al benoemde herontwikkeling van De Harder afgerond. Wij achten de gekozen invulling (inclusief twee supermarkten en een bouwmarkt), op basis van de huidige stand van zaken, een gewenste ontwikkeling die bijdraagt aan het bereiken van onze gemeentelijke detailhandelsambities. Voor zover de ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met de in 2013 vastgestelde

³ Detailhandelsvisie, p. 23.

⁴ Detailhandelsvisie, p. 48.

Detailhandelsvisie, wijken wij met de vaststelling van dit bestemmingsplan, onder verwijzing naar de plantoelichting (waarvan het Stec-rapport uitdrukkelijk onderdeel uitmaakt), van deze (op dit punt achterhaalde) detailhandelsvisie af.

Zienswijze 1.4

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Gelderland. Volgens indieners is het alleen mogelijk perifere detailhandel mogelijk te maken indien dit past binnen het meest recente en vigerende Regionale Programma Werklocaties 2019 Noord-Veluwe ('RPW'). Het ontwerpbestemmingsplan past niet binnen dat regionale programma. Dit betekent dat er regionale afstemming plaats had moeten vinden.

Reactie 1.4

Artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Gelderland luidt als volgt:

"Artikel 2.13 (algemene instructieregel detailhandel op een perifere locatie)

- 1. Een bestemmingsplan maakt detailhandel op een perifere locatie alleen mogelijk als dit past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.*
- 2. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie detailhandel op een perifere locatie toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*
- 3. Als in overeenstemming met artikel 2.6, eerste lid, is aangegeven dat geen regionale afspraken over detailhandel op een perifere locatie nodig zijn, kan in een bestemmingsplan een detailhandelsvoorziening met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 vierkante meter alleen mogelijk worden gemaakt na regionale afstemming over deze ontwikkeling.*
- 4. Bij het maken van regionale afspraken over detailhandel op een perifere locatie houden de gemeentebesturen rekening met artikel 2.14."*

Over het plan hebben gedeputeerde staten eind 2017 al geoordeeld dat de ontwikkeling past binnen de provinciale verordening. Van een perifere locatie (locatie buiten een winkelcentrum), is, zoals de provincie terecht heeft bevestigd, geen sprake. Het plangebied betreft namelijk een bestaande detailhandelslocatie. Anders dan indiener meent, wordt er dus geen detailhandel mogelijk gemaakt op een perifere locatie, zodat van strijd met artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Gelderland geen sprake is.

Tot slot wordt op dit punt nog opgemerkt dat het provinciebestuur geen zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Als naar het oordeel van het provinciebestuur sprake was geweest van strijd met de omgevingsverordening had het voor de hand gelegen dat het provinciebestuur een zienswijze naar voren zou hebben gebracht. Hierin vinden wij steun voor het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de omgevingsverordening.

Zienswijze 1.5

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft stikstofdepositie en natuurbescherming.

Reactie 1.5

In het kader van de Wet natuurbescherming heeft ingenieurs- en adviesbureau DGMR onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Onderzoek stikstofdepositie shopping center en appartementen Harderwijk' van 4 mei 2020. Dit rapport is als bijlage 3 bij de plantoelichting opgenomen. Bij dit rapport zijn AERIUS-berekeningen gevoegd waaruit blijkt dat de stikstofdepositie (gebruiks- en bouwphase) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol/ha/jr uitkomt. De conclusie van het DGMR-rapport luidt op basis van die AERIUS-berekeningen dat de depositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan niet toeneemt. Hiermee is aangetoond dat het project geen significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden, zodat weldegelijk aan de Wet natuurbescherming wordt voldaan.

Op basis van de enkele niet nader onderbouwde stelling van indiener dat de conclusie van het DGMR-rapport op zijn minst twijfelachtig is en dat onjuist gebruik zou zijn gemaakt van de mogelijkheid tot intern salderen (waarvan overigens geen sprake is), zien wij geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het DGMR-rapport, zodat wij ervan uit mogen gaan dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming.⁵

Niet gebleken is dat het onderzoek van DGMR zodanig gebrekkig is of zodanige leemten in kennis of dusdanige onjuistheden vertoont dat wij ons hierop niet hebben mogen baseren.⁶

Zienswijze 1.6

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan de geldende parkeernormen lijkt te kunnen voldoen.

Reactie 1.6

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan heeft verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Ontwikkeling De Harder, gebundelde verkeerskundige advisering' van 10 juli 2019. Dit rapport is als bijlage 7 bij de plantoelichting gevoegd.

In het rapport concludeert Goudappel Coffeng dat de parkeerbalans voor het ontwerpbestemmingsplan sluitend is. Voor parkeeroverlast hoeft dus niet te worden gevreesd.

Niet gebleken is dat het onderzoek van Goudappel Coffeng zodanig gebrekkig is of zodanige leemten in kennis of dusdanige onjuistheden vertoont dat wij ons hierop niet hebben mogen baseren.⁷

Op basis van de enkele stelling van indiener zien wij geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het rapport, zodat wij ervan uit mogen gaan dat het ontwerpbestemmingsplan niet zal leiden tot parkeeroverlast.⁸

⁵ AbRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1676, r.o. 16.

⁶ AbRS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4347, r.o. 5.3.

⁷ AbRS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4347, r.o. 5.3.

⁸ AbRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1676, r.o. 16.

Zienswijze 1.7

Indieners vragen zich af of aan verkeersveiligheid voldoende aandacht is besteed. De verkeersveiligheid is niet zonder meer geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.7

In paragraaf 4.5 van de plantoelichting wordt ingegaan op de beoogde verkeerssituatie.

Zowel het themacentrum als het filiaal van McDonald's zal rechtstreeks ontsloten worden via de Knardijk (parallelweg van de N302). Op dit moment is voor de tijdelijke supermarkt een in- en uitrit aangelegd. Het filiaal van McDonald's maakt hier ook gebruik van. Op termijn zal nog een tweede ontsluiting op de Knardijk worden aangebracht.

In de huidige situatie is ter hoogte van de McDonald's de inrit middels een uitvoegstrook vormgegeven. In de toekomstige situatie zal zowel de huidige ontsluiting als de tweede ontsluiting met een in- én uitvoegstrook vormgegeven worden. Dit zal zorgen voor een betere doorstroming en een verbetering van de verkeersveiligheid.

De appartementen zullen worden ontsloten via de zijde van de Flevoweg. Vanaf de bestaande keerlus zal langs het appartementengebouw een doodlopende straat worden aangelegd (genaamd Havenspoor), waarlangs ook de benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen een plek zullen krijgen. Er zal geen verbinding voor het autoverkeer zijn tussen de Flevoweg en het shoppingcenter, wel zal er op een tweetal plaatsen een voet- en fietsverbinding komen.

In de zuidoosthoek van het plangebied (richting de Newtonweg) krijgt het parkeerterrein een ontsluiting op het fietspad. Deze ontsluiting is uitsluitend bestemd voor nooddiensten in geval van calamiteiten en zal voor het overige verkeer niet toegankelijk zijn. Niet verwacht wordt dat deze inrichting zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

Op basis van de enkele niet nader onderbouwde stelling van indiener dat hij zich afvraagt of het ontwerpbestemmingsplan voldoende verkeersveilig is, zien wij geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het vorenstaande.

Zienswijze 1.8

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan gelet op het voorgaande in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Reactie 1.8

Gelet op het voorgaande kan niet worden volgehouden dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd, onevenredig dan wel onzorgvuldig voorbereid zou zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Zienswijze 2.1

Indiener stelt, onder verwijzing naar een tegenrapport van Ecorys, dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan beoogt een verplaatsing van de bestaande Praxis bouwmarkt mogelijk te maken, kan niet worden gesteld dat er kwaliteit wordt toegevoegd. Aangezien evenmin sprake is van een kwantitatieve behoefte, moet voor onaanvaardbare structurele leegstand worden gevreesd, aldus indiener.

Reactie 2.1

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.1 en reactie 1.2.

Zienswijze 2.2

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de gemeentelijke Detailhandelsvisie.

Reactie 2.2

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.3.

Zienswijze 2.3

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 2.13 en 2.14 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Reactie

Voor wat betreft de beweerdelijke strijdigheid met artikel 2.13 verwijzen wij naar de beantwoording onder reactie 1.4. Voor wat betreft de beweerdelijke strijdigheid met artikel 2.14 van de Omgevingsverordening Gelderland wordt opgemerkt dat dat artikel ziet op specifieke vormen van detailhandel op een perifere locatie. Zoals wij al uiteen hebben gezet is bij De Harder geen sprake van een perifere locatie, zodat ook ten aanzien van artikel 2.14 geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsverordening Gelderland.

Zienswijze 2.4

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft stikstofdepositie en natuurbescherming. Volgens indiener hadden een passende beoordeling en plan-MER moeten worden opgesteld. Het uitgevoerde onderzoek hanteert volgens indiener een onjuiste referentiesituatie en gaat uit van emissiearm materieel, terwijl niet duidelijk is dat dergelijk materieel beschikbaar is. Indien de juiste referentiesituatie zou zijn toegepast en uitgegaan wordt van ander materieel is het niet realistisch dat sprake is van een AERIUS-berekening met een 0,00 mol/ha/jr uitkomst. Dit betekent dat ook de aanmeldnotitie van 9 maart 2020 ondeugdelijk is.

Reactie 2.5

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.5.

Voor wat betreft de referentiesituatie merken wij het volgende op. Ten tijde van het opstellen van het onderzoek naar stikstofdepositie heeft DGMR rekening gehouden met onder meer een kartbaan.

Volgens indiener mocht DGMR hier geen rekening mee houden, gelet op de PAS-uitspraken van de Afdeling van 29 mei 2020:

“Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, is een plan dat significante gevolgen kan hebben en dat passend beoordeeld moet worden.”

Uit recente rechtspraak van de Afdeling blijkt dat het mogelijk is om een referentiesituatie te hanteren die ligt in een periode voordat het plan wordt vastgesteld.⁹ Dat heeft DGMR in dit geval ook – en terecht – gedaan. Daarbij achten wij van belang dat de sluiting en uiteindelijk de sloop van (onder meer) de kartbaan heeft plaatsgevonden om het project waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet mogelijk te maken.

Voor wat betreft het toe te passen materieel merken wij op dat DGMR uit had mogen gaan van stageklasse IV materieel. Initiatiefnemer zal namelijk gebruikmaken van dat materieel. Dit uitgangspunt is ook met de aannemer afgestemd.

Zienswijze 2.6

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in onvoldoende parkeergelegenheid voorziet. In de parkeerbalans bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van norm die afwijkt van de parkeernorm uit de Parkeernormennota 2013, wat volgens indiener leidt tot een substantiële onderschatting van de parkeerbehoefte. Door niet uit te gaan van de parkeernormen uit de beleidsregels, wordt gehandeld in strijd met artikel 4:84 van de Awb. Volgens de inrichtingstekeningen is er niet meer beschikbaar voor aanvullende parkeergelegenheid, zodat het plan tot parkeerproblemen zal leiden.

Reactie 2.6

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.6.

Voor wat betreft de gehanteerde parkeernormen wordt het volgende opgemerkt. Bij het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor parkeernormen die grotendeels aansluiten bij de Parkeernormennota 2013.

Voor de bouwmarkt geldt, anders dan indiener meent, geen parkeernorm van 5,5. De specifieke norm voor een bouwmarkt is 1,6-2,1 (gemiddeld 1,85), zodat de gehanteerde parkeernorm weldegelijk overeenkomt met de Parkeernormennota 2013.

Voor wat betreft de woonwinkel (maximaal 2.106 m² bvo) is gekozen voor een parkeernorm van 2,6. De Parkeernormennota biedt niet expliciet antwoord op welke parkeernorm past bij een woonwinkel. Daarom wordt ook gekeken naar de landelijke richtlijnen van het CROW. Het CROW geeft aan dat een woonboulevard in matig stedelijk gebied 2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet hebben. De gekozen parkeernorm van 2,6 sluit hier mooi bij aan: er is zelfs de maximale parkeernorm genomen. Tevens is deze parkeernorm onderbouwd in het rapport van Goudappel Coffeng.

De gekozen norm komt iets lager uit dan de door indiener voorgestane norm (2,8-3,8). Van een substantiële onderschatting is dus geen sprake. Daar komt bij dat deze parkeernorm overeenkomt

⁹ AbRS 4 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:683, r.o. 15.5.

met de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen parkeernorm voor een woonwinkel. Bovendien biedt de Parkeernormennota 2013 uitdrukkelijk de ruimte aan het gemeentebestuur om af te wijken van de in de nota opgenomen parkeernormen. Van die mogelijk om (in zeer geringe mate) van de Parkeernormennota 2013 af te wijken is in dit geval gebruikgemaakt. Nu de Parkeernormennota zelf voorziet in de mogelijkheid om in concrete situaties van de parkeernormen af te wijken, wordt niet gehandeld in strijd met artikel 4:84 van de Awb.

Overigens wordt opgemerkt dat indiener zijn stelling, dat de gehanteerde parkeernormen tot grote parkeertechnische problemen zullen leiden, niet met een rapport van een deskundige heeft onderbouwd. Wij zien, mede gelet op de hiervoor gegeven uitleg over de parkeernormen, geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de door Goudappel Coffeng opgestelde parkeerbalans, zodat wij ervan uit mogen gaan dat het ontwerpbestemmingsplan niet zal leiden tot een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare parkeeroverlast.¹⁰

Zienswijze 2.7

Indiener stelt dat de met het ontwerpbestemmingsplan beoogde woningen onvoldoende zijn beschermd tegen geluidsoverlast, nu artikel 7.4.2. slechts verwijst naar de Wet geluidhinder, terwijl geluidwerende voorzieningen voor de inrichting ook nodig zijn om aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen.

Reactie 2.7

In de plantoelichting is aangegeven dat bouwmarkten, woonwinkels en supermarkten op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in categorie 1 en 2 vallen en over het algemeen goed verenigbaar zijn met woningen in de directe nabijheid. Voor de woning van indiener geldt bovendien dat deze door middel van een (geluids)muur (achtergevel bedrijfspanden) gescheiden wordt van de bedrijfsmatige functies. Gelet op deze omstandigheden en op de lage milieucategorieën die mogelijk worden gemaakt, kan geluidsoverlast op voorhand worden uitgesloten, zodat voor de woning van indiener een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Zienswijze 2.8

Indiener stelt dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden niet ruimtelijke zijn onderbouwd. Onderzocht had moeten worden wat de gevolgen zijn indien zich geen supermarkten op De Harder vestigen en er om die reden meer thematische detailhandel mogelijk wordt gemaakt door af te wijken van het bestemmingsplan.

Reactie 2.8

De afwijkingsmogelijkheden waar indiener naar verwijst zijn in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om in specifieke situaties maatwerk te kunnen bieden. In paragraaf 6.1.4 van de plantoelichting is gemotiveerd waarom deze flexibiliteitsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Daarbij is in de betreffende regels vastgelegd dat slechts gebruik kan worden gemaakt indien is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau of leegstand elders in Harderwijk. Voor

¹⁰ AbRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1676, r.o. 16.

onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen als gevolg van de flexibiliteitsbepalingen behoeft dus niet te worden gevreesd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Zienswijze 3.1

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Reactie 3.1

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.3.

Zienswijze 3.2

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in detailhandel waar geen behoefte aan is. Het ontwerpbestemmingsplan kan volgens indiener vermoedelijk tot leegstand leiden.

Reactie 3.2

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.1 en reactie 1.2.

Zienswijze 3.3

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met provinciaal beleid.

Reactie 3.3

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.4.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Zienswijze 4.1

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Reactie 4.1

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.3.

Zienswijze 4.2

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in detailhandel waar geen behoefte aan is. Het ontwerpbestemmingsplan kan volgens indiener vermoedelijk tot leegstand leiden.

Reactie 4.2

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.1 en reactie 1.2.

Zienswijze 4.3

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met provinciaal beleid.

Reactie 4.3

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.4.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Zienswijze 5.1

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Reactie 5.1

Wij verwijzen naar de beantwoording onder C.3.

Zienswijze 5.2

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in detailhandel waar geen behoefte aan is. Het ontwerpbestemmingsplan kan volgens indiener vermoedelijk tot leegstand leiden.

Reactie 5.2

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.1.

Zienswijze 6.3

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met provinciaal beleid.

Reactie 6.3

Wij verwijzen naar de beantwoording onder reactie 1.4.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn in deze 'Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan De Harder 2020' kort samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Geen van deze zienswijzen leidt er toe om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen voor te stellen aan de gemeenteraad. Het voorstel is om het bestemmingsplan Zeebuurt – De Harder 2020 ongewijzigd vast te stellen.