

Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Tonsel 2013 - Zuiderbreedte 36

NL.IMRO.0243.BP00138-0003

Vastgesteld, 12 juli 2018



Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Tonsel 2013 - Zuiderbreedte 36

NL.IMRO.0243.BP00138-0003

Vastgesteld, 12 juli 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
	1.1 Aanleiding	9
	1.2 Aard, doelstelling en planlocatie	9
	1.3 Leeswijzer	10
2	Vigerend bestemmingsplan	11
3	Situatie	12
	3.2 Huidige situatie	12
	3.3 Toekomstige situatie	13
4	Beleidskader	14
	4.1 Nationaal	14
	4.2 Provinciaal	16
	4.3 Gemeentelijk	18
5	Onderzoek	20
6	Juridische aspecten	21
7.	Economische uitvoerbaarheid	22
8.	Inspraak en overleg	23
	8.1 Inspraak	23
	8.2 Overleg	23

Verbeelding

Regels



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderbreedte nummer 36 bevindt zich een tweetal showrooms, een werkplaats en een kantoorpand. De showrooms en de werkplaats zijn qua massa onderscheiden van het kantoor, maar staan in onderlinge verbinding met elkaar en maken beide onderdeel uit van hetzelfde bedrijf.

Bij de initiatiefnemer leeft de wens om het bestaande kantoorpand uit te breiden en het uitgebreide kantoor als zelfstandig kantoorpand te kunnen gebruiken. Op dit moment is het planologisch wel mogelijk om uit te breiden, maar is de gewenste verzelfstandiging niet mogelijk. Ter plaatse van het kantoorpand geldt namelijk de planologische restrictie dat 'de kantooractiviteiten gelieerd dienen te zijn aan de toegestane bedrijven'. Voorliggend bestemmingsplan richt zich dan ook voornamelijk op de gewenste verzelfstandiging.

Om het uitgebreide kantoorpand planologisch 'om te zetten' naar een zelfstandig kantoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voor u ligt het benodigde bestemmingsplan (in de vorm van een partiële herziening) dat noodzakelijk is ten behoeve van de te volgen planologische procedure.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden -bedrijvenpark Tonsel 2013' van de gemeente Harderwijk. In het vigerende bestemmingsplan is er geen mogelijkheid tot verzelfstandiging van het uitgebreide kantoor. Het voorgenomen plan past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plan kan alleen gerealiseerd worden door het wijzigen van het

bestaande juridisch-planologisch kader (i.c. een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan).

De planlocatie betreft (een klein deel van) het middelste deel van het Bedrijvenpark Tonsel (zie onderstaande afbeelding). Dit bedrijvenpark ligt net ten zuiden van de rijksweg A28. De exacte begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande aanduiding in het vigerend bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van niet-zelfstandige kantoren. Deze aanduiding bevatte in de noordoosthoek een ommissie: het bestaande kantoor viel iets buiten deze aanduiding. Deze ommissie wordt middels deze partiële herziening tevens rechtgezet.

Omdat het plan valt binnen een recent vastgesteld bestemmingsplan en omdat het slechts een 'beperkte' herziening betreft, zal in deze herziening de nadruk liggen op de afwijking van het vigerend plan. Voor de niet voor de planlocatie van toepassing zijnde aspecten verwijzen wij u naar het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden - Bedrijvenpark Tonsel 2013' en naar de vigerende partiële herziening 'Parkeerregeling bestemmingsplannen'.

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting bij het bestemmingsplan worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan (H.2) en de huidige en nieuwe situatie (H. 3), het beleidskader (H. 4), de onderzoeken (H. 5), juridische aspecten (H. 6), de economische uitvoerbaarheid (H. 7) en inspraak en overleg (H. 8) behandeld. Achter de toelichting bevinden zich de verbeelding en de bijbehorende regels.



Ligging plangebied

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Drielanden - bedrijvenpark Tonsel 2013' (onherroepelijk dd. 29 januari 2014).

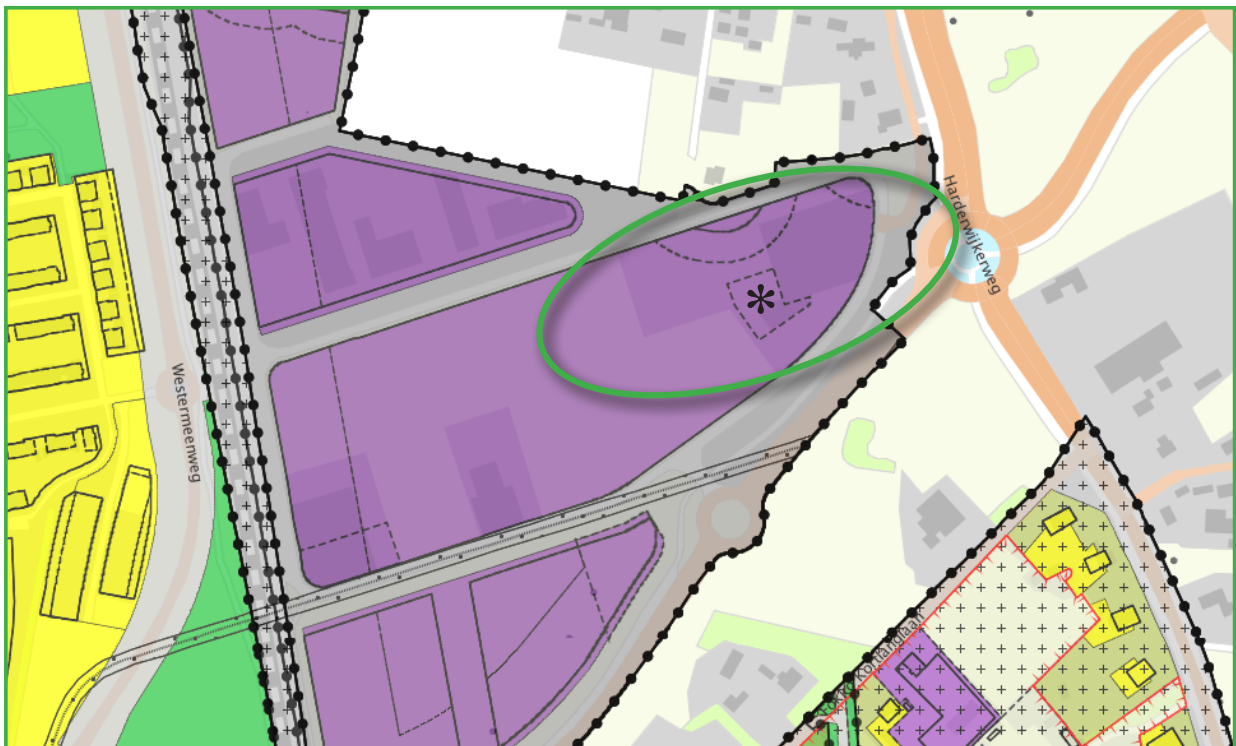
De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die vallen binnen de milieu-categoriën tot en met categorie 3.1. Ter plaatse mag worden gebouwd tot een hoogte van 16 meter. Ter plaatse geldt tevens dat er kantoren mogen worden gebouwd, 'uitsluitend voorzover dit activiteiten betreft die gelieerd zijn aan de toegestane bedrijven, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.400 m²'. De gewenste uitbreiding valt hier binnen. De gewenste verzelfstandiging echter niet.

Het bestemmingsplan bevat geen ter zake bruikbare vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

Het plangebied valt ook binnen de partiële herziening 'Parkeerregeling bestemmingsplannen' (vastgesteld 8 februari 2018). Deze herziening bevat regels voor het parkeren in Harderwijk.

Conclusie:

Het voorgenomen plan is qua zelfstandigheid van het kantoorgedeelte strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden - Bedrijvenpark Tonsel 2013'. Middels onderhavige procedure zal deze strijdigheid worden opgelost.



Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan

3. Situatie

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de Zuiderbreedte in Harderwijk. De planlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark Tonsel. Dit bedrijvenpark bevindt zich aan de zuidzijde van de gemeente Harderwijk. Het bedrijvenpark is voornamelijk bedoeld voor bedrijven in de sector 'automotive'. Vanaf 2009 is dit bedrijvenpark in ontwikkeling gebracht.

Door haar ligging op de oostelijke hoek van het bedrijvenpark vormt het complex een beeldbepalend geheel: de eerste kennismaking met 'Bedrijvenpark Tonsel' wordt gevormd door dit bedrijf.

Op de planlocatie bevindt zich een tweetal showrooms. Deze showrooms bevinden zich in de hallen aan de noordoostzijde. Op de zuidwesthoek van de hal staat in de huidige situatie een kantoorpand van 4 lagen hoog met een opgetilde begane grond. Het kantoorpand maakt onderdeel uit van het bedrijf van de initiatiefnemer. Door haar grotere hoogte en specifieke vormgeving onderscheidt dit pand zich van de showrooms.

Het complex is van meerdere zijden bereikbaar. De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat er sprake is van een 'alzijdigheid' en geen 'voorkant' en 'achterkant'. Op het omliggende terrein staan veel (nieuwe) auto's geparkeerd.



Bestaande situatie vanaf de Zuiderbreedte

3.2 Toekomstige situatie

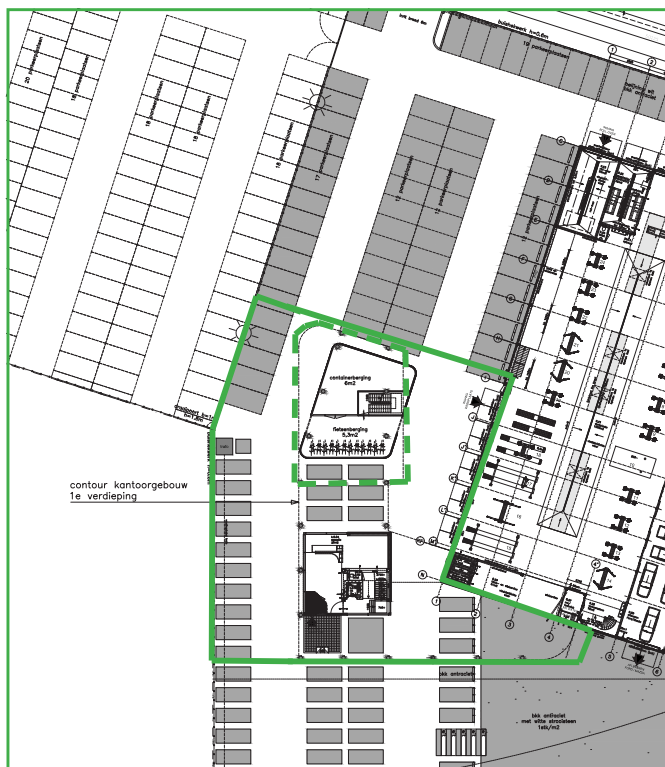
De ruimtelijke situatie zal door de gewenste uitbreiding iets wijzigen: het bestaande kantoorpand zal aan de noordzijde worden vergroot. Dit past echter binnen het vigerend bestemmingsplan en daarom maakt deze uitbreiding geen deel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Feitelijk zal er ruimtelijk verder niets wijzigen: de gewenste verzelfstandiging dient planologisch mogelijk te worden gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan, maar heeft verder geen ruimtelijke consequenties. De planologische wijziging ten opzichte van de huidige situatie heeft betrekking op de zelfstandigheid van het kantorengedeelte voor gebruik door de holding van het huidige bedrijf op de locatie.

Ter plaatse van de huidige aanduiding 'kantoren' (zie voor de begrenzing van de herziening hoofdstuk 2) zal er in de toekomst sprake zijn van de mogelijkheid tot het vestigen van een zelfstandig kantoor ten behoeve van de holding van de initiatiefnemer. De ter plaatse geldende voorwaarde 'uitsluitend voorzover dit activiteiten betreft die gelieerd zijn aan de toegestane bedrijven', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, zal in onderhavig bestemmingsplan komen te vervallen. Binnen deze aanduiding vallen zowel het bestaande kantoor als de geplande uitbreiding daarvan. De zelfstandige kantoorfunctie zorgt er voor dat het Broekhuis-concern haar activiteiten op deze locatie optimaal kan uitoefenen.

Conclusie:

De voorgenomen verzelfstandiging past goed in de bestaande omgeving en heeft geen ruimtelijke consequenties.



Indicatie toekomstige situatie

- contour verzelfstandiging kantoor
- - - contour geplande uitbreiding (binnen vigerend bestemmingsplan)

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk komen slechts de voor de herziening relevante beleidsdocumenten aan de orde, voor zover deze in het vigerende bestemmingplan 'Drielanden - Bedrijvenpark Tonsel 2013' niet aan de orde komen, c.q. er op basis van het voorgenomen plan een afwijking of frictie bestaat. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Conclusie:

De onderhavige ontwikkeling betreft een vraag vanuit de markt om een herziening van het regime ten aanzien van de kantoorfunctie. Het doel hiervan is het bevorderen en laten toenemen van de economische activiteit ter plaatse. Derhalve past de herziening in de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Hierdoor kan er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvinden bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daarbij mogen dus enkel criteria een rol spelen die ruimtelijk relevant zijn. De juridische grondslag van de ladder voor duurzame verstedelijking ligt in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2), beleidsmatig is de ladder geïntro-

duceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale inpassingsplannen.

Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: “er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.” Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden. In onderhavig geval is er sprake van een ontwikkeling binnen stedelijk gebied.

Bij de motivering moet een goede ruimtelijke ordening het oogpunt zijn. Dit betekent concreet het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte moet worden onderbouwd op het niveau van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling zelf. Bij de ene ontwikkeling is het ruimtelijk verzorgingsgebied groter dan bij de andere ontwikkeling. Bij elk plan hoort met andere woorden een bij die ontwikkeling passende onderbouwing. Het onderzoek heeft slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het voorgenomen plan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt om een bestaand kantoor uit te breiden (binnen de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt) en datzelfde, uitgebreide kantoor planologisch te wijzigen in een zelfstandig kantoor (wat binnen het vigerende plan niet mogelijk is en daarom onderbouwing vanwege de ladder vraagt).

Vanuit planologisch perspectief is het logisch dat er terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van het planologisch mogelijk maken van zelfstandige kantoren. Leegstand ligt immers nog steeds op de loer. In dit specifieke geval is er echter sprake van een aan de overige bedrijfsgebouwen op de bedrijfskavel gelieerde kantoorvoorziening. Aangezien dit kantoor voor de initiatiefnemer (daarnaast) dient als hoofdkantoor / holding en fungeert als backoffice voor de gehele organisatie (met vele vestigingen in de regio) leeft er de wens om het kantoor uit te breiden en te verzelfstandigen.

In dit geval is er sprake van een zorgvuldige ruimtelijk-planologische afweging: er is behoefte vanuit de markt en deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied (zelfs groten-deels in bestaande bebouwing). Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien is er sprake van een passende ontwikkeling: het pand wordt al gebruikt als kantoor en past binnen de bestaande stedelijke context. Zij voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie:

Het plan past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal

Omgevingsvisie Gelderland

Deze Omgevingsvisie is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 9 juli 2014. In de visie worden o.a. de volgende doelen beschreven. De provincie wil:

- de economische ontwikkeling en capaciteit van de provincie stimuleren
- de leegstand en overcapaciteit in plannen terugdringen
- zorgvuldige afwegingen per locatie

Op regionaal niveau wil de provincie, mede middels de omgevingsvisie, afspraken maken met betrekking tot wonen en werken. De provincie wil dit alles niet zelfstandig doen, maar samen met verschillende partners. Plannen binnen de provincie Gelderland moeten:

1. bijdragen aan een duurzameconomische structuurversterking;
2. voldoen aan de (toekomstige) marktvraag;
3. een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad;
4. bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
5. de stedelijke structuur versterken.

De Omgevingsvisie bevat een aantal kaarten met verschillende deelaspecten. Geen van deze kaarten heeft direct betrekking op de planlocatie.

Overweging en conclusie:

Het plan past in de Omgevingsvisie. Er is namelijk geen sprake van een uitbreiding van de plancapaciteit. Wel is er sprake van uitbreiding van de *zelfstandige* kantoorfunctie. Zoals reeds betoogd onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is er geen sprake van (kans op) leegstand: het verzoek van de initiatiefnemer is juist ingegeven om de economische activiteiten ter plaatse te kunnen versterken: daarmee voldoet het plan aan de marktvraag. Er is sprake van een zorgvuldige afweging op de locatie: dat is een van de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Het kantorenbeleid is opgesteld vanuit de angst voor leegstand en verloedering en vanuit de wens dat de markt het initiatief neemt. In dit geval is van het eerste geen sprake (ook niet op een locatie elders vanwege het vertrek van een bestaand kantoor naar bedrijvenpark Tonsel) en van het tweede wel.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 24 september 2014.

Deze verordening bevat geen nieuwe beleidsaspecten, maar vormt het juridisch instrument om het provinciale beleid (zoals o.a. opgenomen in de Omgevingsvisie) planologisch te kunnen verankeren.

Deels verwijst deze verordening naar de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties (30 juni 2010). Een uitwerking daarvan vormt het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Hierin zijn

voor het vestigen van nieuwe bedrijven op een bestaand bedrijventerrein en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen enkele regels opgesteld.

Afstemming van vraag en aanbod speelt hierbij een grote rol. Er dient te worden gekeken naar de mogelijkheid tot faseren, de behoefte dient te worden onderbouwd e.d. Het intensiveren van bestaande bedrijven heeft voorrang bij het uitgeven van nieuwe terreinen ('bundeling en intensivering'). Tevens speelt in de afwegingen bij lokale bedrijventerreinen een belangrijke rol of het bedrijf een sterke sociale of economische binding met de vestigingsplaats heeft, dan wel met een bedrijf dat reeds op het terrein is gevestigd. Daar is in dit geval duidelijk sprake van.

Ten aanzien van de vestiging van kantoren op een bedrijventerrein uit de provincie zich negatief. De reden hiervoor is dat bedrijventerreinen in beginsel monofunctioneel van aard zijn. Combinatie van verschillende functies (i.c. kantoren met bedrijven) is veelal lastig omdat er sprake is van een andere schaal, vervoersbewegingen en milieuhinder. In de meeste gevallen is hier ook sprake van.

In het onderhavige geval is er geen sprake van uitbreiding of nieuwe vestiging buiten bestaand stedelijk gebied (de planlocatie valt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals weergegeven op de bij de Structuurvisie behorende kaart). Er is op het bestaande bedrijventerrein reeds sprake van een zekere menging van functies: op het bedrijventerrein bevinden zich bijvoorbeeld al (niet-zelfstandige) kantoren en vormen van detailhandel. Door de beperkte schaal van het bedrijventerrein ligt de planlocatie ook in de nabijheid van woningen. Op het bedrijventerrein is dan ook maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Deze bedrijven kunnen tot op zekere hoogte gemengd worden met andere functies en zijn in die zin niet 'monofunctioneel'.

Het aantal en type vervoersbewegingen zal ten opzichte van de huidige situatie niet wijzigen; qua schaal past het prima in de directe omgeving en van milieuhinder is geen sprake. Het plan onttrekt zich daarmee aan de negatieve motivering van de provincie en zal juist bijdragen aan de intenties als het stimuleren van de werkgelegenheid en het voorkomen van leegstand en overschot.

De sterke binding van het bestaande bedrijf met de locatie en de omgeving en de werkgelegenheid die het bedrijf biedt speelt hierin tevens een belangrijke rol.

Conclusie:

Het plan is niet in strijd met de intenties van de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening heeft geen specifiek beleid voor het bedrijvenpark Tonsel opgesteld.

4.3 Gemeentelijk

Structuurvisie Harderwijk 2031

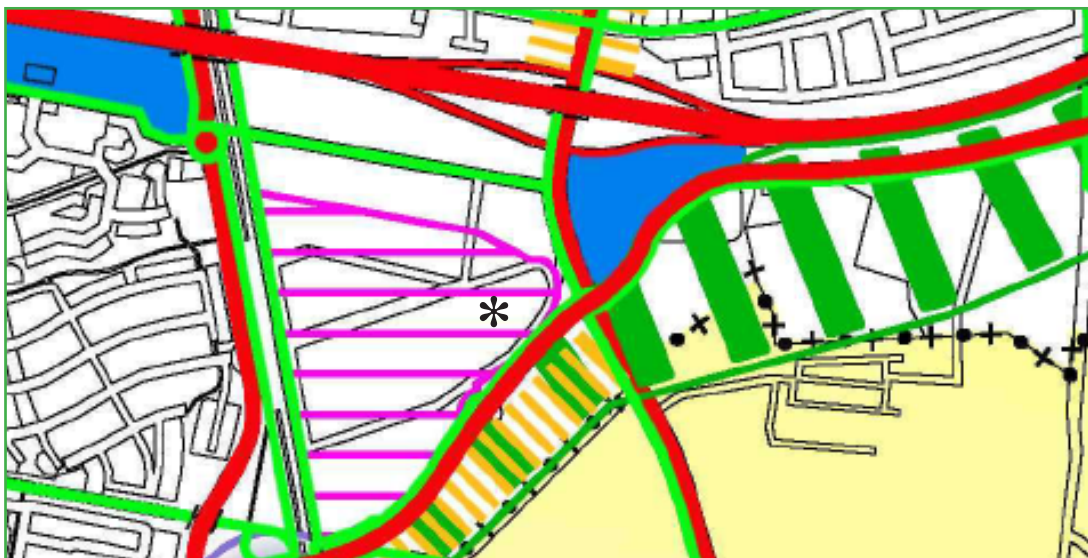
De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld op 20 december 2012. Deze visie omvat een integrale visie die betrekking heeft op alle beleidsterreinen. In de visie is het plangebied aangeduid als 'werkgebied'.

Doelstellingen van de structuurvisie op het gebied van bedrijven, kantoren en werkgelegenheid zijn o.a.:

- het versterken van de economische structuur
- groei van de werkgelegenheid
- verbeteren vestigingsklimaat bedrijven
- het versterken van de centrumpositie van Harderwijk als economische trekker
- creëren van kwalitatief sterke en gevarieerde werklocaties

Hierbij vormen de wensen van de ondernemers een belangrijke peiler.

De visie geeft in principe geen mogelijkheid tot uitbreiding van de plancapaciteit voor nieuwe kantoren. Dit heeft te maken met de marktsituatie en de groeiende overcapaciteit op dit gebied. Harderwijk bevindt zich op dit punt nog in een gunstiger situatie dan de regio. De leegstandscijfers zijn nog relatief laag. Wel vraagt de visie aandacht voor het opnieuw bezien van de verhouding tussen vraag en aanbod.



Uitsnede uit Structuurvisie Harderwijk 2031

Overweging en conclusie:

Het plan past in de Structuurvisie omdat er geen sprake is van uitbreiding van de planologische plancapaciteit en er wel wordt voldaan aan de wens om de economische structuur te versterken. Juist omdat het hier een verzoek van de (bestaande) ondernemer ter plaatse betreft is er sprake van een zorgvuldige afweging van de verhouding tussen vraag en aanbod: het plan zal niet

leiden tot overcapaciteit. De initiatiefnemer draagt als werkgever substantieel bij aan de versterking van centrumpositie van Harderwijk.

Er is derhalve sprake van een plan dat past.

5. Onderzoek

In een bestemmingsplan of bij een partiële herziening dient altijd te worden onderbouwd of en welke effecten een plan heeft op de omgeving. In dit geval betreft het een partiële herziening van een vigerend, recent plan. De onderbouwing of een kantoor mogelijk is en in welke mate heeft daarom reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. In dit geval is er 'slechts' sprake van een verzelfstandiging van een planologisch bestaand kantoor en niet van een planologische uitbreiding of toevoeging van een functie. Derhalve dient onderbouwd te worden wat de effecten van deze verzelfstandiging zullen zijn.

Op het gebied van luchtkwaliteit zal er geen sprake zijn van een wijziging. Of het bestaande kantoor nu onderdeel van het ene of andere bedrijf zal hiervoor geen gevolgen hebben. Het aantal arbeidsplaatsen zal in dezelfde orde van grootte liggen en het aantal verkeersbewegingen daarmee ook.

Er is geen sprake van een toename van de geluidsproductie (bijv. vanwege bedrijfsactiviteiten of verkeer). Er is geen sprake van een toename een functie die binnen een bepaalde geluids-, veiligheids- of milieucategoriezone ligt.

Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting niet wijzigen. Het parkeren zal op eigen terrein blijven plaatsvinden.

Er is geen sprake van het aantasten van enige vorm van flora of fauna; ook is er geen sprake van toename van de verharding. Het gehele terrein is in de huidige situatie verhard en niet geschikt voor enige vorm van flora of fauna. Dit zal in de toekomst zo blijven.

Conclusie:

Het voornemen om het kantoor als 'planologisch zelfstandig' te realiseren heeft geen nader milieu-effect.

6. Juridische aspecten

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Drielanden - bedrijvenpark Tonsel 2013' bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De partiële herziening regelt het toestaan van zelfstandige kantoren ter plaatse van de specifieke planaanduiding op het bedrijvenpark Tonsel. De in de regels van het vigerende bestemmingsplan opgenomen uitsluiting van zelfstandige kantoren wordt middels deze herziening geschrapt.

De toelichting, verbeelding en regels van het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden - bedrijvenpark Tonsel 2013' blijven op deze partiële herziening van toepassing voorzover er met deze herziening geen veranderingen zijn aangegeven. Deze partiële herziening dient daarom in samenhang met het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden - bedrijvenpark Tonsel 2013' te worden gelezen. In de regels van deze herziening staat deze samenhang in artikel 3 'Overige regels' expliciet opgenomen.

Omdat er uitsluitend sprake is van een kleine aanvulling op de regels van het vigerende bestemmingsplan, is voor de regels van deze herziening (deels) afgeweken van het Standaard Handboek Harderwijk. Ook zijn de regels waar nodig afgestemd op de SVBP 2012.

7. Economische uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De Wet ruimtelijke ordening stelt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging (herziening) van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De eventuele ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

8. Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Hoofdregel uit de Inspraakverordening Harderwijk 2007 is dat elk bestuursorgaan over zijn eigen bevoegdheden besluit of al of niet inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook ten aanzien van een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen over het al of niet toepassen van inspraak. In een aantal gevallen hoeft geen inspraak plaats te vinden, bijvoorbeeld over bestemmingsplannen die betrekking hebben op een zeer beperkt grondgebied (de zogenaamde postzegelplannetjes). Het onderhavige bestemmingsplan is aan te merken als een postzegelplan. Er heeft daarom geen inspraak plaatsgevonden.

8.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan andere relevante instanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Tonsel 2013 – Zuiderbreedte 36 is aan de onderstaande instanties toegezonden: Provincie Gelderland, Ministerie EL&I, Waterschap Vallei en Veluwe, Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, Politie District Noord-West Veluwe, Brandweer Harderwijk, Kamer van Koophandel, Bedrijvenkring Harderwijk, VNO-NCW Midden.

Er is een reactie ontvangen van de provincie. De provincie gaat akkoord met de ontwikkeling van het verzelfstandigde kantoor, onder de met de gemeente afgesproken voorwaarde dat de gemeente ongebruikte en verouderde vierkante meters kantoor uit de markt haalt en die bijvoorbeeld omvormt tot woonlocaties. Daarmee is er sprake van een maatwerkoplossing. Dit past volgens de provincie binnen haar streven naar zorgvuldig ruimtegebruik.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

De reactie van de provincie heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanwege vooroverleg of inspraak is er geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

