

Aangemane &
voor: 25
tegen: 3 GB
gemeente Harderwijk
10-11-2016



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2016,
nummer h160032759;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Lorentz I en II - Stephensonstraat" met ingang van 9 juni 2016 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 8 juni 2016 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;

dat er 3 zienswijzen zijn 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 Lorentz I en II - Stephensonstraat";
2. de zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat enkele zienswijzen gedeeltelijk worden gedeeld;
3. in te stemmen met het document "Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lorentz I en II - Stephensonstraat";
4. in te stemmen met het document "Overzicht reacties vooroverleg art. 3.1.1 Bro";
5. het bestemmingsplan "Lorentz I en II - Stephensonstraat", bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00154-0002.gml met bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in het document genoemd bij beslispunt 1 en 3 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp;
6. bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
7. de welstandsnota aan te vullen met het "Beeldkwaliteitplan" zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan;
8. af te wijken van de Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
10 november 2016.

de heer H.J. van Schaik
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “LORENTZ I EN II - STEPHENSONSTRAAT”

1. Korte inleiding

Vanwege de bouw van de woonwijk Waterfront (fase 3) kunnen een aantal visondernemers niet langer gebruik maken van hun locatie. Om het paling- en visserijverleden zichtbaar te houden in de stad wordt het van belang geacht om de mogelijkheid te bieden aan visondernemers die genooddakt zijn om te vertrekken uit Waterfront fase 3 gebied, om zich te hervestigen. Een nieuwe locatie is gevonden langs de N302 ten zuiden van de kruising Lorentzstraat - Stephensonstraat. Het huidige bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Daarom was een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Lorentz I en II - Stephensonstraat” heeft met ingang van 9 juni 2016 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 8 juni 2016 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

De volgende mondelinge reactie is ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Lorentz I en II - Stephensonstraat”:

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>datum gesprek</i>
1.	Dijkman Holding b.v.	Zaakdoende Stephensonstraat 1-5 3846 AK Harderwijk	4 juli 2016

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen:

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
2.	Pot Jonker advocaten namens: Dijkman Holding B.V. Dijkman Automaterialen B.V. Carglass B.V. BM Daktechniek B.V. W.B. Autoschade Wensink Automotive B.V.	Zaakdoende Stephensonstraat 1-5 3846 AK Harderwijk	H160026378	21 juli 2016 (per fax 20 juli 2016 ontvangen)
3.	Van Doorne Advocaten namens: B.V. Aannemers Inkoop Centrale Eigenaresse bedrijfsgroonden	Zaakdoende Lorentzstraat 2a 3846 AW Harderwijk	H160026056	20 juli 2016

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "Lorentz I en II - Stephensonstraat" heeft met ingang van 9 juni 2016 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 genomen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Vervolgens zullen de tijdig ingekomen zienswijzen worden samengevat en becommentarieerd. De integrale zienswijzen zijn opgenomen als bijlage.

Zienswijze 1.

Dijkman Holding b.v. Zaakdoende
Stephensonstraat 1-5
3846 AK Harderwijk

Opmerking 1.1

Reclamant heeft destijds zijn bedrijfsgrond ter grootte van 5200 m² gekocht, omdat het onder andere een zichtlocatie was. Dat is voor hemzelf en zijn huurders van belang. In dat kader heeft hij enkele bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van het nieuwe pand voor een visonderneming is er sprake van verminderd zicht op het bedrijfspand van reclamant. Zijn bedrijfspand komt in de 2^e lijn te liggen in plaats van in de 1^e lijn. Reclamant voorziet economisch nadeel in de vorm van dalende omzetcijfers.

Commentaar

Als eerste wordt opgemerkt dat er al verminderd sprake is van een zichtlocatie sinds de aanleg van de N302. Verkeer dat over de N302 rijdt (zonder een afrit te nemen), heeft in de huidige situatie al verminderd zicht op het bedrijfspand van reclamant.

Voorts is de gemeente van mening dat er per saldo ook vanaf andere wegen geen verminderd zicht optreedt in de toekomstige situatie. Het toekomstige gebouw van de visonderneming is dusdanig gepositioneerd dat vanaf de afrit van de N302 (komend uit oostelijke richting) het pand van reclamant zijn zichtbaarheid behoudt. De zichtbaarheid vanaf de Lorentzstraat (komend uit zuidelijke richting) neemt deels af, maar daar staat tegenover dat de gemeente verwacht dat het aantal potentiële klanten zal stijgen. De visonderneming trekt immers bezoekers die potentiële klanten voor reclamant zijn. Zodra deze bezoekers de parkeerplaats van de visonderneming verlaten, hebben zij direct zicht op het bedrijfspand van reclamant. De gemeente verwacht dat er eerder economisch voordeel in plaats van economisch nadeel is. Reclamant heeft bovendien bouwmogelijkheden tot zijn beschikking om voor meer zichtbaarheid te zorgen. Reclamant kan namelijk volgens het bestemmingsplan Lorentz I en II tot een bouwhoogte van 15 m bouwen. Dit is hoger dan toegestaan is in het ontwerpbestemmingsplan Lorentz I en II – Stephensonstraat (max. bouwhoogte 12 m).

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

Opmerking 1.2

Eén van zijn huurders heeft bij reclamant aangegeven weg te gaan bij de komst van de visonderneming. Deze huurder is namelijk grotendeels afhankelijk van het feit dat het in de huidige situatie een zichtlocatie is. Ook deze huurder voorziet economisch nadeel in de vorm van dalende omzetcijfers. Zou het een oplossing kunnen zijn, als deze huurder lichtreclame plaatst?

Commentaar

Ja. Lichtreclame is mogelijk. Voor de randvoorwaarden zie paragraaf 3.2.10 en 3.2.11 van de Welstandsnota. De Welstandsnota is op de gemeentelijke website te vinden in pdf-formaat. Ook zijn bouwregels opgenomen in het bestemmingsplan Lorentz I en II.

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

Opmerking 1.3

Reclamant verzoekt ter compensatie ruimere gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan waar zijn bedrijfspand in ligt, te weten bestemmingsplan Lorentz I en II. Het gaat reclamant om ruimere gebruiksmogelijkheden voor de gehele zuidwestelijke rand van dit plangebied. Als voorbeeld noemt reclamant de mogelijkheid tot perifere detailhandel.

Commentaar

De gebruiksmogelijkheden voor de zuidwestelijke rand zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Lorentz I en II. Met name t.a.v. detailhandel is voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan uitgebreid gediscussieerd. De raad heeft d.d. 22 sept. 2011 besloten dat alleen detailhandel in ondergeschikte vorm bij een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf is toegestaan op bedrijventerrein Lorentz. In de Detailhandelsvisie is opgenomen dat perifere detailhandel zoveel mogelijk geclusterd wordt. Dit is voorzien op De Harder, Boulevard, Tonsel en Deventerweg. Bedrijventerrein Lorentz is hier dus niet voor aangewezen. De gemeente is niet voornemens om ruimere gebruiksmogelijkheden bijvoorbeeld in de vorm van perifere detailhandel in de zuidwestelijke rand toe te staan.

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

Zienswijze 2.

Pot Jonker advocaten namens: Zaakdoende Stephensonstraat 1-5 H160026378
Dijkman Holding B.V. 3846 AK Harderwijk
Dijkman Automaterialen B.V.
Carglass B.V.
BM Daktechniek B.V.
W.B. Autoschade
Wensink Automotive B.V.

Opmerking 2.1

Het is opmerkelijk dat in het ontwerpbestemmingsplan detailhandel mogelijk wordt gemaakt, aangezien de gebruiksmogelijkheden t.a.v. detailhandel voor de bestaande detailhandelsvestigingen aan de rand van bedrijventerrein Lorentz (langs de N302) beperkt zijn in het vastgestelde bestemmingsplan Lorentz I en II. Reclamanten hebben de indruk dat met twee maten gemeten wordt en dat het bij de gemeente ontbreekt aan een samenhangende planologische visie voor het gebied tussen de N302 en de rand van bedrijventerrein Lorentz.

Commentaar

Allereerst wordt opgemerkt dat strikt genomen het plangebied geen onderdeel is van bedrijventerrein Lorentz. Het ligt in bestemmingsplangebied N302. Toch wordt het plangebied in samenhang met bedrijventerrein Lorentz beschouwd.

In de Detailhandelsvisie is opgenomen dat alleen detailhandel in ondergeschikte vorm bij een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf is toegestaan op bedrijventerrein Lorentz. Hier wordt voor de hervestiging van de visonderneming inderdaad van afgeweken vanwege het feit dat het niet als ondergeschikt kan worden aangemerkt. Voor het afwijken van de visie hanteert de gemeente de volgende overwegingen:

a. In de Detailhandelsvisie staat dat solitaire, op bedrijventerreinen gevestigde detailhandel zo veel als mogelijk aan banden moet worden gelegd. Echter, de hervestiging van de visonderneming betreft geen solitaire detailhandel. De onderneming bestaat uit meerdere functies waarvan detailhandel er

één is, net als in de huidige situatie. De bedrijfsfunctie (het verwerken en roken van vis) noopt tot een locatie op een bedrijventerrein.

b. De visonderneming is zeer onderscheidend voor Harderwijk. Het is toonaangevend op het gebied van het product 'vis' en belangrijk voor het imago van Harderwijk. De visonderneming heeft een totaalconcept (visverwerking, visrokerij, horeca, detailhandel en museum) dat niet op elke locatie past. Juist de beoogde locatie is zeer geschikt, aangezien het tussen bedrijventerrein en woonwijken in ligt. De consumentenstromen die de visonderneming trekt, hoeven niet door woonwijken te lopen om bij de visonderneming te komen. Deze onderneming kan ook niet ver weg op een bedrijventerrein gesitueerd worden, juist omdat het afhankelijk is van consumentenstromen.

c. De vestiging van de visonderneming is geen nieuwvestiging, maar een hervestiging. Op de huidige locatie is detailhandel ook niet ondergeschikt aanwezig, maar het is één van de hoofdfuncties. Dit verandert niet in de toekomstige locatie. In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte aan detailhandel met circa 40 m² toe. In relatieve en absolute zin is dit een dermate kleine stijging dat er geen sprake is van een toename van oneerlijke concurrentie of van het ondermijnen van de levensvatbaarheid van stadswinkelcentra. Dit waren namelijk twee argumenten die meespeelden, toen in 2011 een discussie speelde over het wel of niet toestaan van detailhandel op Lorentz en toen besloten is om ondergeschikte detailhandel onder voorwaarden op Lorentz toe te staan. Ook heeft de hervestiging geen ontwrichtende werking op de detailhandelsstructuur in Harderwijk. Op dit moment maakt het immers ook al onderdeel uit van de detailhandelsstructuur.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- In paragraaf 3.9 van de plantoelichting worden bovengenoemde argumenten toegevoegd.

Opmerking 2.2

Reclamanten hebben hun grond destijds gekocht respectievelijk gehuurd, omdat hun grond een zichtlocatie is en zou blijven. In het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan mocht destijds niet gebouwd worden. Op een zichtlocatie profiteren bedrijven van klandizie van passanten. Met de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan gaat de zichtlocatie van reclamanten voor een belangrijk deel verloren. Reclamanten menen dat hun belangen t.a.v. hun zichtlocatie ten onrechte niet zijn meegewogen.

Commentaar

Zie hiervoor het antwoord bij zienswijze 1 onder opmerking 1.1.

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

Opmerking 2.3

Reclamanten zijn van mening dat ten onrechte en op onjuiste gronden van de richtafstand t.a.v. geur uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (300 m) wordt afgeweken.

1. Ten eerste wordt eraan voorbijgegaan dat de zelfstandige kantoorunits aan de Stephensonstraat 3a en 3b als geurgevoelig object moeten worden aangemerkt.
2. Ten tweede overtuigt het argument dat de visondernemers op hun huidige locatie veel ongunstiger zitten niet.
3. Ten derde neemt het feit dat door het treffen van maatregelen (wellicht) aan de geurvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan, niet weg dat het mogelijk maken van visactiviteiten op zeer korte afstand van bedrijven van reclamanten, niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Commentaar

De gemeente is van mening dat de VNG uitgave juist is toegepast. De afstanden uit de VNG uitgave zijn geen vaste afstanden, maar richtafstanden waarvan mag worden afgeweken, mits er een goede motivatie aan ten grondslag ligt. Deze richtafstanden zijn overigens gerelateerd aan een zogenaamde 'rustige woonwijk' en niet aan bedrijfslocaties. De gemeente is van mening dat de motivatie goed is, zoals blijkt uit onderstaande antwoorden.

1. kantoren zijn geen geurgevoelig object in het kader van het Activiteitenbesluit. Een visonderneming moet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit, dus ook de normen ten aanzien van geur. Bovendien zijn op het bedrijventerrein zelf bedrijven t/m categorie 5.3 mogelijk, met dezelfde (of zelfs grotere) afstand voor geur. In principe zou er volgens het bestemmingsplan op een aangrenzend perceel al vis gerookt kunnen worden;
2. de gemeente is het ermee eens dat dit argument alléén niet overtuigend genoeg zou zijn. Het moet gezien worden in combinatie met de andere argumenten;
3. zie hiervoor het antwoord bij opmerking 2.1 onder b. De beoogde locatie is goed bereikbaar, de verkeersstromen kunnen er goed afgewikkeld worden en de beoogde locatie biedt voldoende parkeergelegenheid. Naar de mening van de gemeente is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

Opmerking 2.4

1. Er zijn twee busparkeerplaatsen gereserveerd buiten het plangebied en buiten het eigen terrein van de visonderneming. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.
2. De toelichting maakt niet duidelijk of twee busparkeerplaatsen voldoende is voor de verwachte toestroom van bezoekers.
3. Geparkeerde bussen in de Stephensonstraat belemmeren de toegang tot de bedrijven van reclamanten. In- en uitstappende passagiers zorgen voor oponthoud en gevaarlijke verkeerssituaties. Ook bemoeilijkt het de manoeuvres van vrachtwagens t.b.v. naastgelegen perceel waardoor reclamanten slechter bereikbaar zijn, terwijl bereikbaarheid van groot belang is voor reclamanten.
4. Reclamanten stellen zich dan ook op het standpunt dat alle parkeerplaatsen, dus ook de busparkeerplaatsen, gerealiseerd dienen te worden op het voorziene parkeerterrein, omdat anders het risico bestaat dat het parkeerterrein van reclamanten belast wordt met bezoekers van de visonderneming.

Commentaar

1. De bewering van reclamant klopt niet helemaal. Er worden twee busparkeerplaatsen naast de rijbaan aangelegd. Deze twee busparkeerplaatsen zijn binnen het bestemmingsplangebied gelegen. Eén parkeerplaats bevindt zich wel degelijk op eigen terrein van de visonderneming. Dit is privaatrechtelijk geregeld. De andere busparkeerplaats staat op gemeentegrond. Dit is niet in strijd met het parkeerbeleid. Het uitgangspunt bij het oplossen van parkeercapaciteit op Lorentz voor bedrijven is dat deze op eigen terrein plaatsvindt. Echter, het staat de gemeente vrij om samen te kijken naar (parkeer)alternatieven wanneer het eigen terrein onvoldoende capaciteit biedt. In de toelichting is weliswaar beschreven dat er 9 méér parkeerplaatsen worden aangelegd dan volgens de parkeerberekening noodzakelijk, maar het is niet wenselijk dat deze extra ruimte c.q. overcapaciteit gebruikt wordt voor een busparkeerplaats. Een busparkeerplaats neemt namelijk veel ruimte in beslag en een bus heeft veel manoeuvreerruimte nodig. Door een busparkeerplaats naast de rijbaan te realiseren is manoeuvreren op een parkeerterrein niet nodig. Dit bespaart ruimte op het autoparkeerterrein en komt de veiligheid op het autoparkeerterrein ten goede. Concluderend: de huidige parkeeroplossing is de meest optimale en veilige en niet in strijd met het parkeerbeleid.

2. De busparkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor bussen en als zodanig aangemerkt. Er is sprake van georganiseerde busreizen met als doel de visonderneming te bezoeken. De bussen komen met andere woorden niet onaangekondigd. De visonderneming heeft de personele en fysieke capaciteit om één busgezelschap tegelijk te ontvangen. Dat betekent dat maximaal twee bussen tegelijkertijd aanwezig zijn (in het geval de ene bus nog aanwezig is, als de andere bus al gearriveerd is).
3. Er worden speciale busparkeerplaatsen naast de rijbaan aangelegd. De passagiers die in- en uitstappen, doen dat vanaf resp. op het trottoir. Passagiers stappen niet op straat in of uit. Er is daarom geen sprake van belemmering van de toegang tot de bedrijven van reclamanten. Ook belemmert dit niet de manoeuvres van vrachtwagens.
4. De geprojecteerde parkeercapaciteit voor de visonderneming is voldoende voor het opvangen van de parkeervraag. Er is dan ook geen sprake van mogelijke overloop van parkeerders of onduidelijkheid van bezoekers om elders te parkeren niet zijnde op het parkeerterrein van de visonderneming. Het niet opnemen van één van de twee busparkeerplaatsen op het eigen terrein doet daar niets aan af. Reclamanten blijven echter in alle gevallen zelf verantwoordelijk om eigen parkeerterrein als zodanig herkenbaar aan te merken.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- In paragraaf 5.7 van de plantoelichting wordt de informatie, zoals genoemd onder punt 2 en 3, toegevoegd.

Opmerking 2.5

Reclamanten verzoeken de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Commentaar

De gemeente kan zich niet vinden in dit verzoek, omdat ze van mening is dat de ontwikkeling op de beoogde locatie goed past en het bestemmingsplan goed gemotiveerd is.

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

Zienswijze 3.

Van Doorne Advocaten namens: B.V.	Zaakdoende	H160026056
Aannemers Inkoop Centrale	Lorentzstraat 2a	
Eigenaresse bedrijfsgroten	3846 AW Harderwijk	

Opmerking 3.1

In de Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 wordt voorzien in het terugdringen van detailhandel op bedrijventerrein Lorentz. Het bestemmingsplan Lorentz I en II legt detailhandel aan banden. Alleen bestaande detailhandel is d.m.v. maatwerk in genoemd bestemmingsplan verwerkt. Verder is detailhandel binnen het bestemmingsplan beperkt tot nevenactiviteit. Feitelijk gezien maakt het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan deel uit van bedrijventerrein Lorentz. Het is voor reclamanten dan ook onbegrijpelijk hoe er binnen het plangebied een volstrekt ander beleid wordt gevoerd dan voor bedrijventerrein Lorentz. Het beleid dat alleen detailhandel als nevenactiviteit is toegestaan, wordt in het ontwerpbestemmingsplan losgelaten. De strijd met de Detailhandelsvisie 2020 wordt erkend in de toelichting, maar waarom afgeweken wordt van deze visie wordt niet duidelijk.

Commentaar

Zie het antwoord bij zienswijze 2 onder opmerking 2.1.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- In paragraaf 3.9 van de plantoelichting worden bovengenoemde argumenten toegevoegd.

Opmerking 3.2

Er wordt niet inzichtelijk gemaakt naar welke alternatieve locaties onderzoek is gedaan.

Commentaar

Over de locatiekeuze is reeds een besluit genomen. In het bestemmingsplan wordt daarom niet op ingegaan in het bestemmingsplan. Dit wordt ook niet nodig geacht. Volgens vaste jurisprudentie gaat het alleen om de (ruimtelijke) aanvaardbaarheid van de gekozen locatie. Als de gekozen locatie geen ernstige bezwaren kent, is het niet van belang dat er nog andere geschikte locaties zijn en/of waarom voor de betreffende locatie is gekozen.

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

Opmerking 3.3

Tevens is onduidelijk waarom de functies horeca en bedrijfsmatige visverwerking niet gescheiden kunnen worden. Hiermee kan ook de problematiek rond geurhinder afdoende worden opgelost.

Commentaar

Deze optie is door de gemeente onderzocht en doorgerekend, maar bleek financieel niet haalbaar te zijn. De bedrijfsvoering zou te kostbaar worden bij scheiding van functies waarmee het bedrijf niet levensvatbaar zou zijn. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van problematiek rond geurhinder, zie het antwoord bij zienswijze 2 onder opmerking 2.3.

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

Opmerking 3.4

De vestiging van de visonderneming draagt bij aan het diffuus maken van het karakter van het bedrijventerrein. De visonderneming past niet bij het karakter van de bedrijvigheid op Lorentz. Zonder heldere profilering en bezoekersmotief wordt het bedrijventerrein onaantrekkelijk waardoor o.a. reclamant nadeel leidt.

Commentaar

Een visonderneming is wellicht minder passend bij het karakter van bedrijventerrein Lorentz, maar vanwege de specifieke kenmerken van een visonderneming is de beoogde locatie toch geschikt. Hierbij wordt onder andere bedoeld op de combinatie van publieksfuncties en het visroken en op de verkeersstromen. Zie hiervoor ook het antwoord bij zienswijze 2 onder opmerking 2.1 onder b.

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

Opmerking 3.5

Reclamant heeft meerdere malen aan het gemeentebestuur verzocht om uitbreiding met een detailhandelsfunctie. Dit is altijd geweigerd vanwege genoemd detailhandelsbeleid. Het is onbegrijpelijk en in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat op steenworp afstand het gemeentebestuur medewerking wil verlenen aan deze grootschalige detailhandelsvestiging. Als de gemeenteraad het detailhandelsbeleid wil verlaten, zal dit in een breder kader moeten plaatsvinden en zal het toelaten van detailhandel op Lorentz heroverwogen dienen te worden.

Commentaar

De gemeente is niet voornemens om het toelaten van detailhandel in een breder kader te heroverwegen. Het beleid uit de Detailhandelsvisie en het huidige bestemmingsplan is nog steeds actueel. Het toestaan van een visonderneming op de beoogde locatie is goed gemotiveerd. Zie hiervoor het antwoord bij zienswijze 2 onder opmerking 2.1.

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

Opmerking 3.6

Reclamant meent dat de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet inzichtelijk is gemaakt. De eerste trede van de ladder houdt in dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Het college heeft een onderzoek achterwege gelaten of in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte bestaat aan uitbreiding van de horeca- en detailhandelsfuncties en of er geen leegstaande locaties beschikbaar zijn voor deze functies. Er is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt op welke manier de eerste trede van de ladder wordt doorlopen en met welke afwegingen.

Commentaar

De eerste trede van de ladder is in beperkte mate van toepassing, omdat het voornamelijk om een hervestiging gaat. Het bruto vloeroppervlak neemt af (met circa 20%), maar de kaveloppervlakte neemt toe (met circa 20%) vanwege een groter benodigd oppervlak aan parkeren. Ondanks de beperkte relevantie van trede 1 gaan we er op verzoek van reclamant toch op in. Aanleiding voor de verplaatsing is de komst van Waterfront. Op de nieuwe locatie komt een andere mix van functies ten opzichte van de huidige situatie (de functies detailhandel en horeca nemen enkele tientallen m² toe, terwijl de visverwerkingsruimte fors afneemt). Aan deze andere mix van functies is een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Op de nieuwe locatie komt een totaalconcept (visverwerking, visrokerij, horeca, detailhandel en museum) die de totaalbeleving vergroot waardoor de aantrekkelijkheid van een bezoek aan de visonderneming toeneemt. Vanwege toename van horecafaciliteiten worden bezoekers uitgenodigd om langer te blijven, het uiterlijk van het gebouw verbetert en er is meer te beleven (museum en aparte presentatieruimte voor gezelschappen). Een bezoek aan de visonderneming wordt aantrekkelijker. Niet alleen de inwoners van de gemeente zelf, maar ook consumenten uit de directe en verdere omgeving worden hiermee beter bediend.

De ontwikkeling zorgt in de regio niet voor leegstand of onaanvaardbare situaties vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op de huidige locatie is immers al sprake van detailhandel en horeca en de toename van deze functies op de toekomstige locatie is beperkt (enkele tientallen m²). Daarnaast is deze ontwikkeling uniek in de regio (en zelfs in het hele land). Bestaand aanbod van deze mix van functies is er niet. Door dit unieke karakter werkt het op regionaal niveau niet ontwrichtend op bestaande detailhandel en horeca.

Zoals onder opmerking 3.3 al is aangegeven is het financieel niet haalbaar om de functies te scheiden. Er diende dus één locatie gevonden te worden voor de visonderneming. Een geschikte locatie is een bedrijventerrein-achtige locatie, maar niet op elke willekeurige locatie op een bedrijventerrein. Bij het aflopen van trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking constateren we dat er geen beschikbare ruimte is voor de hervestiging/verplaatsing om de volgende redenen:

1) de vrije kavels op uitgeefbare bedrijventerreinen, hoewel kwantitatief (in m²) voldoende, zijn kwalitatief niet geschikt voor de betreffende functies. De bedrijventerreinen zijn slechts geschikt voor reguliere bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 (en beperkt ook 5). De ontwikkeling betreft hervestiging van een totaalconcept (visverwerking, visrokerij, horeca, detailhandel en museum) dat niet op de beschikbare locaties past en/of gewenst is vooral vanwege de consumentgerichte activiteiten en de te verwachten consumententoeestroom (lopend, met fiets of auto).

2) bestaande ruimte in (vrijstaand) vastgoed biedt geen mogelijkheid tot vestiging van de betreffende functie, niet alleen vanwege het feit dat geen enkel pand (fundainbusiness.nl) de juiste afmetingen

kent, maar ook vanwege bestaande functionaliteit, toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid van de desbetreffende functie.

3) er is op dit moment geen vastgoed waarvoor herontwikkeling of transformatieplannen ontwikkeld zijn die de gewenste ontwikkeling van desbetreffende functies mogelijk maken. Daar komt bij dat op dit moment de leegstand in de diverse vastgoedsegmenten (winkels/ kantoren/ bedrijfspanden) niet boven het frictieniveau uitkomt (5% van de totale voorraad) en dus niet noodzakelijkerwijs in aanmerking komt voor een functieverandering/ transformatie, omdat de leegstand nodig is om voor een goeie verhuisdynamiek voor bedrijfsgroei en -krimp te zorgen.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt aangevuld en verduidelijkt middels bovengenoemde argumenten.

Opmerking 3.7

Ook ziet de ladder voor duurzame verstedelijking op regionale afstemming. De behoefte aan een nieuwe stedelijke functie moet regionaal aanwezig zijn. Uit de toelichting valt niet op te maken of er regionaal overleg heeft plaatsgevonden.

Commentaar

Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Onderzocht is of in de regio zich een onderneming, zoals waarin het bestemmingsplan voorziet, bevindt of dat hier plannen voor zijn. Dit is niet het geval. De ontwikkeling is zelfs uniek in Nederland. Zie verder het antwoord onder opmerking 3.6.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt aangevuld met de informatie dat deze ontwikkeling niet voorzien is in de regio.

Opmerking 3.8

Ook de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking, die inzet op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen, is niet juist doorlopen. Er is niet aangetoond dat de ontwikkeling iets toevoegt aan een gebied. Reclamant meent dat de ontwikkeling juist iets afdoet aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Bovendien is niet aangetoond dat de functies horeca en detailhandel noodzaken tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Commentaar

Naar onze mening is in de toelichting voldoende gemotiveerd waarom de ontwikkeling een toevoeging is en extra kwaliteit toevoegt. Zie de antwoorden onder opmerking 3.7 en 3.8.

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

Opmerking 3.9

Ten onrechte is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen rekening gehouden met de gevolgen van geurhinder op het bedrijfsklimaat op het bedrijventerrein. De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde eisen uit het Activiteitenbesluit zijn niet afdwingbaar in het kader van het bestemmingsplan. Bovendien biedt het geen rechtvaardiging voor de forse afwijking van de richtafstand uit de VNG brochure (richtafstand 300 m t.o.v. gemeten afstand 150 m). Deze richtafstanden zien weliswaar op geurgevoelige objecten, maar het maakt duidelijk dat de beoogde locatie niet geschikt is vanwege de negatieve invloed op het vestigingsklimaat op bedrijventerrein Lorentz. Verder maakt reclamant zich zorgen over de enorme schoorsteen van 22 m hoog, aangezien

reclamant te maken krijgt met onwenselijke geurhinder bij een wind in de richting van het bedrijf van reclamant.

Commentaar

De genoemde eisen zijn inderdaad niet afdwingbaar via het ruimtelijk spoor, maar wel via het milieuspoor (Activiteitenbesluit en -regeling). Voor de gemeente is dit een voldoende waarborg dat de van toepassing zijnde geurvoorschriften nageleefd worden.

Zie verder het antwoord bij zienswijze 2 onder opmerking 2.3.

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

Opmerking 3.10

Reclamant vreest voor de verkeersveiligheid door de vestiging van de visonderneming. Er is een forse toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Dit blijkt uit de VNG brochure, maar in de toelichting is deze toename niet inzichtelijk gemaakt. Er ontbreekt een deugdelijk onderzoek naar de verkeersafwikkeling, de verkeersstromen en de verkeersaantrekkende werking. Dit is onzorgvuldig. Reclamant had immers tijdens de inloopavond al zorgen geuit over de verkeerssituatie bij vestiging van de visonderneming. Er is nu al sprake van verkeersproblemen en onveilige verkeerssituaties die verergeren als er extra bezoekers komen.

Commentaar

De toename van het aantal verkeersbewegingen lijkt fors, maar in verkeerskundig opzicht is dit beperkt. In de toelichting is daarom aangegeven dat er sprake is van slechts een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het opgenomen extra aantal van 40 parkeerders/bezoekers op het drukste uur van de dag geeft geen significante toename van de verkeersintensiteit welke mogelijke problemen oplevert voor de verkeersdoorstroming op de toelidende wegen. Aanvullend verkeersonderzoek hierover wordt daarom niet zinvol en vooralsnog niet noodzakelijk geacht. De VNG brochure is geen gebruikelijk instrument bij het inzichtelijk maken van het aantal verkeersbewegingen.

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

Opmerking 3.11

Reclamant merkt op dat bij het beoordelen van de potentiële verkeersaantrekkende werking en/of parkeeroverlast dient te worden gekeken naar de functies die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Het huidige bedrijf van de initiatiefnemer is niet doorslaggevend.

Commentaar

De maximale planologische ruimte op de nieuwe locatie is uitgangspunt geweest bij de beoordeling van de verkeers- en parkeeraspecten.

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

Opmerking 3.12

Voor reclamant is het onduidelijk welke concrete gevolgen de toekomstige uitbreiding van de geluidszone voor het bedrijf van reclamant betekent en of reclamant wordt beknot in haar mogelijkheden tot het produceren van geluid (nu of in de toekomst). Reclamant behoudt zich het recht voor om deze zienswijze op het punt van geluid nader aan te vullen.

Commentaar

Het uitbreiden van de geluidzone met een perceel legt geen beperkingen op aan de geluidruimte van reclamant. Om het bedrijventerrein Lorentz is een geluidzone vastgesteld. De geluidzone die bij het bedrijventerrein hoort, heeft tot doel milieuoverlast in de vorm van geluidhinder te normeren. De normen zijn gericht op de geluiduitstraling van het gehele industrieterrein op omliggende woongebieden. Het verdelen van geluidruimte onder bedrijven is met dit instrument niet mogelijk, waardoor situaties konden voorkomen waarin bedrijven onderling de ontwikkelmogelijkheden konden beperken.

Om dit tegen te gaan en de geluidruimte beter te verdelen onder de bestaande en toekomstige bedrijven, heeft de gemeente op 7 april 2011 het bestemmingsplan "Toedeling geluidruimte bedrijventerrein Lorentz" vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is geluidruimte toegedeeld aan bedrijfsgronden. Hiermee is er geluidruimte gereserveerd voor bestaande bedrijven, waaronder die van reclamant. Voor de bedrijfsgronden van reclamant is er 60 dB(A)/m² als geluidruimte vastgelegd (geluidverkavelingskaart bedrijventerreinen Lorentz d.d. 11 maart 2011).

Een geluidruimte van 60 dB(A)/m² geeft een bedrijf als die van reclamant de mogelijkheid om zich te ontwikkelen. Vanuit milieuwetgeving valt het bedrijf namelijk onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit deze wetgeving geldt er een 'standaardnorm' van 50 dB(A) op 50 meter afstand van de grens van de inrichting. Volgens de handreiking Zonebeheerplan van het ministerie van VROM kan voor dit type bedrijven een geluidvermogen per m² worden aangehouden van maximaal 55 dB(A)/m². Zoals hierboven omschreven is voor de bedrijfsgronden van reclamant 60 dB(A)/m², i.p.v. 55 dB(A), als gegarandeerde geluidruimte in het bestemmingsplan vastgesteld.

Het uitbreiden van de zone met een perceel legt geen beperkingen op aan de geluidruimte van 60 dB(A)/m² voor de bedrijfsgronden van reclamant.

De gemeente wijst reclamant erop dat de zienswijze niet aangevuld kan worden op het punt van geluid. Dit had moeten gebeuren binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen en die termijn is inmiddels verstreken.

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

Opmerking 3.13

Reclamant is van oordeel dat de beoogde locatie voor de visonderneming ongeschikt is, gelet op het bestaande karakter van het bedrijventerrein, vanwege de confrontatie met geurhinder en de te verwachten verkeershinder en verkeersonveilige situaties. Reclamant verzoekt de gemeenteraad deze zienswijze over te nemen en af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Lorentz I en II – Stephensonstraat.

Commentaar

Zoals hierboven toegelicht, acht de gemeente de beoogde locatie geschikt voor de ontwikkeling. De gemeente neemt de zienswijze niet over. Wel zal de toelichting op genoemde punten aangevuld en verduidelijkt worden.

De gemeente kan zich niet vinden in het verzoek om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, omdat ze van mening is dat de ontwikkeling op de beoogde locatie goed past en het bestemmingsplan goed gemotiveerd is.

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

6. Samenvatting

In totaal zijn drie zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld de opmerkingen die zijn genummerd met 1.1, 1.2, 1.3, 2.2, 2.3, 2.5, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12 en 3.13 niet te

delen. Van de opmerkingen genummerd als 2.1, 2.4, 3.1, 3.6, 3.7 en 3.10 wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen die uitsluitend betrekking hebben op de toelichting:

Toelichting:

- In paragraaf 3.9 wordt nader toegelicht waarom afgeweken wordt van de Detailhandelsvisie.
- In paragraaf 4.3 wordt dieper ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- In paragraaf 5.7 wordt informatie toegevoegd over de busparkeerplaatsen (parkeerbehoefte en verkeersveiligheid).

Harderwijk, 24 augustus 2016

Bijlagen:

Integrale zienswijzen

Afbeelding 1b. Voorgestelde aanpassing verbeelding

2. Bestemming Verkeer

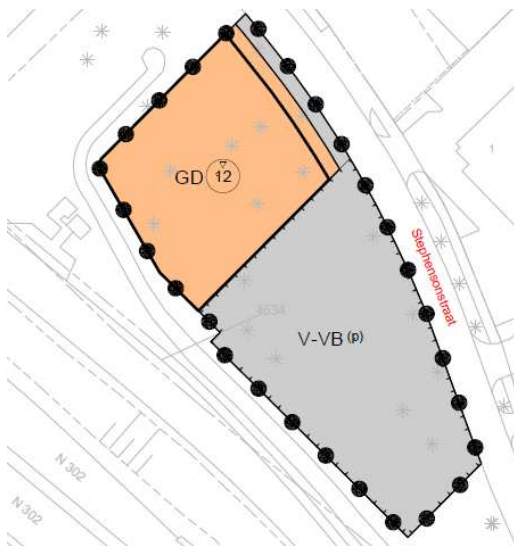
Voorgesteld wordt om de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" te wijzigen in de bestemming "Verkeer". De reden hiervoor is dat de bestemming Verkeer aansluit bij de door de gemeente Harderwijk gehanteerde Standaard Handboek Harderwijk. De bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is niet opgenomen in deze standaard. De bestemming "Verkeer" wel. Daarom is ervoor gekozen om geen nieuwe bestemming, dus "Verkeer – Verblijfsgebied", toe te voegen, maar vast te houden aan de bestemming "Verkeer" in de Standaard.

Het betreft alleen de naamsverandering van de bestemming. De planregels wijzigen inhoudelijk niet. De naamswijziging van de bestemming betreft dus geen wijziging van de juridisch-planologische mogelijkheden.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- in paragraaf 6.3 en 6.4 van de toelichting wordt de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" vervangen door "Verkeer";
- in artikel 4 van de planregels wordt de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" vervangen door "Verkeer";
- op de verbeelding wordt de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" vervangen door "Verkeer". V-VB wordt V, zie op de afbeeldingen hieronder.



Afbeelding 1a. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding 1b. Voorgestelde aanpassing verbeelding

3. Beeldkwaliteitplan

Voorgesteld wordt om de tekst bij het onderwerp Kleurgebruik in het Beeldkwaliteitplan (bijlage 1 bij de toelichting) te verhelderen in die zin dat duidelijker naar de Harderwijkse kleurenwaaier verwezen wordt.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Aan het Beeldkwaliteitplan wordt de zin toegevoegd: "De doelstelling van het noemen van de kleuren is dat de Harderwijkse kleurenwaaier gebruikt wordt, als beschreven in het boekje 'Kleuren voor Harderwijk' (het Kleurbureau, Rob van Maanen, 2010)."

Harderwijk, 24 augustus 2016