



**Eindverslag inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
“Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel”**

Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel”

1. Waaron inspraak

Inspraak is bedoeld als instrument om de bevolking in een vroegtijdig stadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. De wijze waarop de inspraak georganiseerd en uitgevoerd wordt, is vastgelegd in de verordening “Inspraakverordening Harderwijk 2007”. Ingezetenen en in de gemeente belanghebbenden worden daarin uitgenodigd om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen over een voorliggend plan of project. Hier gaat het om het voorontwerpbestemmingsplan. Doordat de inspraak in de beginfase van de planvorming plaats heeft, kunnen de reacties, die in dat kader worden verkregen, worden meegenomen in het ontwerpplan. Het gemeentebestuur maakt daarover duidelijke en gemotiveerde afwegingen in een eindverslag. In de fase daarna, die van de vaststelling, kunnen de insprekers via de nieuwe terinzagelegging van deze aangescherpte toelichting kennis nemen om vervolgens te beoordelen in hoeverre zij een zienswijze menen in te moeten dienen.

2. Inspraaktermijn

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel” heeft vanaf 17 april 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het stadhuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in Het Kontakt. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk of mondeling een inspraakreactie (zienswijze) geven. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Inspraakreacties

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan “Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel” zijn de onderstaande reacties ontvangen. De inspraakreacties zijn genummerd op volgorde van ontvangst door de gemeente.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	Armeo BV	Graaf Ottolaan 21, 3843 AK Harderwijk	I14.003242	8 mei 2014
2.	Business Building Gelre BV	Postbus 450, 3840 AL Harderwijk	I14.003564	22 mei 2014
3.	Deys Betontechniek NL BV	Postbus 330, 3840 AH Harderwijk	I14.003608	26 mei 2014
4.	J.W. Klaassen	Boerhaavelaan 23, 3843 AP Harderwijk	I14.003652	26 mei 2014
5.	J. Koornstra	Boerhaavelaan 25, 3843 AP Harderwijk	I14.003652	26 mei 2014
6.	L. van den Brink	Gelreweg 6, 3843 AN Harderwijk	I14.004036	11 juni 2014

Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren.

4. Formele vereisten

Volgens de “Inspraakverordening Harderwijk 2007” wordt inspraak opengesteld voor ingezetenen en belanghebbenden. De insprekers zijn ingezetenen, dan wel zijn, of treden op namens, in de gemeente Harderwijk belanghebbende rechtspersonen. Een inspraakreactie (zienswijze) is tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn van de terinzagelegging is ontvangen. Inspraakreacties worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Een bericht kan langs elektronische weg aan de gemeente worden gezonden, mits de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In de gemeente Harderwijk is dit niet het geval.

Formeel betekent dit dat de inspraakreacties die per e-mail zijn ingediend niet-ontvankelijk zouden moeten worden verklaard.

De termijn voor het indienen van reacties liep van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 (6 weken). Een reactie is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn van terinzagelegging is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De gemeente hoeft formeel gezien de reacties die per e-mail zijn ingediend en de reacties die te laat zijn ingediend niet in behandeling te nemen. Het wel behandelen van deze reacties heeft echter geen verdere juridische consequenties. Aangezien deze inspraakreacties geen vertragingen opleveren ten aanzien van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure is er geen bezwaar tegen ze toch te behandelen. Door nu duidelijkheid te geven over de inspraakreacties kunnen zienswijzen in het verdere traject wellicht beperkt worden. (Voor alle duidelijkheid zij opgemerkt dat een dergelijke handelwijze niet aan de orde kan zijn als het gaat om de behandeling van zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan.)

De inspraakreactie van de heer Van den Brink is -in overleg met de gemeente- later binnengekomen en in behandeling genomen.

5. Inspraakreacties en gemeentelijk commentaar

Hieronder worden de ingekomen reacties (verkort) naar aard en inhoud weergegeven met daaronder het gemeentelijke commentaar.

Inspraakreactie 1.

Armeo BV, Graaf Ottolaan 21, 3843 AK Harderwijk, briefnummer I14.003242.

Opmerking 1.1

Omdat er op de hoek Boerhaavelaan-Graaf Ottolaan ontwikkelingen zijn voor nieuwbouw in de vorm van (zorg)woningen, wordt verzocht om daarbij aan te mogen sluiten. De beoogde nieuwe ontwikkelingen zouden in de huidige situatie nadelig zijn voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt om een gelijke situatie te mogen realiseren als op de Boerhaavelaan 8. Dat wil zeggen een nieuw pand met op de begane grond units voor (detail)handel, wellicht zorggebonden en op de bovenliggende drie etages zorgkamers of wellicht kamerverhuur. Het terrein sluit dan beter aan op het beoogde nieuwe bouwblok en de onderlinge overlast wordt zo tot een minimum beperkt.

Commentaar

Zoals wij al in de brief van 24 september 2013 aan de heer Van den Ark hebben aangegeven, is het realiseren van nieuwe woningen op het bedrijventerrein niet wenselijk. De locatie Boerhaavelaan 8 is al sinds 2007 bedoeld als afronding van de (nieuw)bouw langs de Boerhaavelaan. Een nieuwe zelfstandige ontwikkeling met woningbouw is op het perceel Graaf Ottolaan 21 niet wenselijk. In de in mei 2013 vastgestelde uitgangspuntennotitie is verwoord dat het wenselijk is dat de Graaf Ottolaan het ruimtelijk beeld blijft uitstralen van grondgebonden woningen met daarachter gelegen bedrijfsbebouwing. Op enkele locaties is de woonfunctie weliswaar verdwenen, maar de gebouwen hebben nog wel een dergelijke uitstraling.

Een eventuele samenvoeging van beide locaties tot 1 ontwikkeling, waardoor een verlenging van het beoogde bouwplan op de voormalige Slaaphoflocatie mogelijk zou worden, is wel denkbaar. Het gebouw moet dan wel als een stedenbouwkundige overgang naar de omliggende bebouwing worden vormgegeven. Op eigen terrein dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Inspraakreactie 2.

Business Building Gelre BV, postbus 450, 3840 AL Harderwijk, briefnummer I14.003564

Opmerking 2.1

Het bedrijfscomplex Gelreweg 4 en 4a t/m 4g en Graaf Ottolaan 13A wordt sinds 1987 gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. Het pand is in gebruik (geweest) als bedrijfs- en kantoorruimte en sociale werkplaats en ten behoeve van (praktijkgerichte) onderwijsdoeleinden. Op dit moment wordt er ook

taalonderricht gegeven aan vluchtelingen. In het huidige bestemmingsplan heeft het complex de aanduiding "bedrijfsverzamelgebouw".

Business Building Gelre (BBG) maakt bezwaar tegen de bij de bestemming behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging" omdat deze BBG beperkt in haar gebruiksmogelijkheden. Uitbreiding van de Staat van bedrijfsactiviteiten met bedrijven zoals die opgenomen zijn in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijfsverzamelgebouwen" is voor BBG noodzakelijk. Ook wordt verzocht het gebruik voor onderwijsdoeleinden in het bestemmingsplan te waarborgen.

Commentaar

Het pand Graaf Ottolaan 13 A is in het vigerende bestemmingsplan uit 1993 als woning aangeduid en is ook nu nog in gebruik als woning. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse naast kantoordeeleinden tevens wonen mogelijk is. Omdat het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan een uitbreiding van de toegestane functies mogelijk maakt, kan de bestaande woning naast wonen en kantoren dus ook ten behoeve van bedrijven worden gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen zal de aanduiding kantoor op het gehele perceel worden gelegd, zodat de bestaande woning ook binnen deze aanduiding valt. De oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken wordt begrensd op 175 m²; de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijfsverzamelgebouwen" is in verband met de aanwezige vergunde huidige functies (bijvoorbeeld schoonheidssalon, sportschool of dierenarts) specifiek opgenomen voor de twee bestaande bedrijfsverzamelgebouwen. Een verdere versnippering van dit soort functies over het bedrijvenpark is niet wenselijk. Het bestaande gebouw Gelreweg 4 t/m 4g kan overigens prima worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. De "Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging" is een uitgebreide lijst met mogelijke bedrijven die goed in een bedrijfsverzamelgebouw ondergebracht kunnen worden. Het voorontwerp-bestemmingsplan beperkt de huidige gebruiksmogelijkheden niet.

Taalonderricht als ondergeschikte functie wordt als passend binnen de bestemming beschouwd. Het is gezien de ligging op het bedrijventerrein en de ligging binnen de zone van spoorweglawaai echter niet wenselijk om het gehele gebouw te transformeren naar een onderwijsgebouw.

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding op het gehele perceel gelegd.

Opmerking 2.2

BBG maakt bezwaar tegen de "wijzigingszone-wijzigingsgebied" op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21. BBG is pertinent tegen verdere menging van woningen in het gebied, omdat woningen het gebruik van het bedrijventerrein voor nu en later zal beperken.

Het verkleuren naar wonen van dit onderdeel van het bedrijvenpark is volgens BBG in strijd met de door het college op 7 mei 2013 vastgestelde uitgangspuntennotitie Bedrijvenpark Sytel. Deze uitgangspuntennotitie is in samenspraak met de zittende ondernemers en eigenaren in het gebied tot stand gekomen. Het college heeft ervoor gekozen om het gebied een bedrijvenpark te laten zijn die moet voldoen aan de eisen/wensen van ondernemers nu en in de toekomst en die er voor zorgt dat bedrijven optimaal kunnen functioneren. Deze uitgangspunten worden volgens BBG niet bereikt als er woningen in het gebied worden gebouwd.

Commentaar

De wijzigingsbevoegdheid maakt de toevoeging van ten hoogste 48 woningen mogelijk. Deze woningen zijn gedacht op het perceel Boerhaavelaan 8, eventueel samengevoegd met graaf ottolaan 21. Eén van de voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen is dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-3' (constructiebedrijf) op het perceel Graaf Ottolaan 21 wordt verwijderd. Bij het vertrek van Slaaphof van de locatie Boerhaavelaan 8 zijn over de herontwikkeling van de vrijkomende gronden afspraken gemaakt. Ter plaatse mochten woningen worden gerealiseerd, zodat de Boerhaavelaan op een eenduidige wijze zou worden afgerond (maatschappelijke plint met daarboven 3 lagen woningen). Daarnaast biedt een herontwikkeling van het terrein tegelijkertijd mogelijkheden om de onduidelijke verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. In de vastgestelde uitgangspuntennotitie is dit ook op pagina 21 verwoord. Er is weliswaar niet met exacte bewoordingen aangegeven dat met de herbestemming van Slaaphof woningbouw is bedoeld, maar dat is wel altijd de intentie geweest. In het Kwalitatieve Woningbouw Programma (KWP 3) zijn voor het jaar 2013 al ter plaatse 39 woningen gereserveerd. Dit is al in 2010 bekend gemaakt aan de leden van de commissie ruimte. De verruiming van 39 woningen naar 48 woningen wordt mogelijk gemaakt in het kader van de extramuralisatie van

de zorg. In verband met het speciale doel van het project (zorgwoningen realiseren) zal de verruiming van het woningaantal geen concurrentie vormen voor de overige projecten in Harderwijk. *Bedrijvenpark Sytel kan als een gemengd gebied worden aangeduid. In de in de VNG publicatie opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging (die ook in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen) geeft een overzicht van bedrijven die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden hebben vooral betrekking op het wel of niet aanpandig bouwen aan woningen. Voor de bestaande bedrijven die niet passen binnen de bedrijvenlijst en die specifiek op de verbeelding zijn aangeduid, zal de woningbouw ook geen problemen opleveren. De bestaande woningen en de woningen op de voormalige Slaaphof-locatie staan op voldoende afstand dat aan de richtafstanden van de VNG wordt voldaan en dat de bedrijven geen extra beperkingen krijgen opgelegd vanwege het Activiteitenbesluit milieubeheer. De beoogde nieuwe ontwikkeling zal te zijner tijd in het kader van de wijzigingsprocedure ter inzage worden gelegd. In het kader van deze wijzigingsprocedure moet worden aangevoerd dat onder andere wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.*

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Inspraakreactie 3.

Deijs Betontechniek Nederland BV, Gelreweg 5, Postbus 330, 3840 AH Harderwijk, briefnummer I14.003608

Opmerking 3.1

Deijs heeft een identieke inspraakreactie ingediend als bovengenoemde opmerking 2.2. Deijs maakt bezwaar tegen de "wijzigingszone-wijzigingsgebied" op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21.

Commentaar

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording op opmerking 2.2.

Inspraakreactie 4 en 5.

J.W. Klaassen, Boerhaavelaan 23, en J. Koornstra, Boerhaavelaan 25, 3843 AP Harderwijk, briefnummer I14.003652

Opmerking 4.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de regels die zijn opgenomen voor het perceel Boerhaavelaan 8. Het betreft de bedrijfsbestemming en de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming Wonen en/of Gemengd.

Gevraagd wordt of het een bewuste keuze is om in de regels met betrekking tot het begrip 1.23 Bijbehorend bouwwerk af te wijken van de definitie zoals die is opgenomen in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, terwijl de term een aansluiting daarop lijkt te suggereren.

Commentaar

Het is geen bewuste keuze geweest om af te wijken van de definitie zoals die in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal in de planregels van het bestemmingsplan een zelfde begripsomschrijving worden opgenomen zoals die in het Bor is opgenomen.

Opmerking 4.2

Opgemerkt wordt dat het begrip 1.30 Bouwwerk een afwijkende definitie is van wat normaal gesproken gangbaar is voor een bouwwerk. Op basis van deze definitie gelden strikt genomen de regels niet voor bouwwerken die niet duurzaam met de aarde verbonden zijn, maar er gewoon bovenop zijn geplaatst (zoals bijvoorbeeld losse zeecontainers als (tijdelijke) opslag of een blokhut). Ze zijn namelijk volgens de definitie niet te beschouwen als een bouwwerk.

Voorgesteld wordt om het begrip bouwwerk als volgt te definiëren: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren".

Als de huidige definitie niet wordt aangepast, dan wordt verzocht om regels op te nemen voor los op de grond staande bouwwerken die bedoeld zijn om ter plekke te functioneren.

Commentaar

Het is niet de bedoeling geweest om bouwwerken die niet duurzaam met de grond verbonden zijn uit te sluiten van het begrip 'bouwwerk'. Voor de begripsomschrijving zal worden aangesloten bij de definitie zoals die in de bouwverordening is opgenomen en is voorgesteld door reclamant.

Opmerking 4.3

Opgemerkt wordt dat voor het begrip 1.55 Overig bouwwerk hetzelfde geldt als hiervoor bij opmerking 4.2 is aangegeven. Door alleen direct en duurzaam als randvoorwaarden op te nemen is iets wat los neergezet wordt geen bouwwerk.

Commentaar

Om verwarring te voorkomen zal het begrip 'overig bouwwerk' uit artikel 1 worden verwijderd. In artikel 3.2, lid c onder 2 wordt weliswaar gesproken over 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Wat hieronder wordt verstaan valt te herleiden uit de redactie van de regels en de gedefinieerde begrippen 'bouwwerk' en 'gebouw'.

Opmerking 4.4

In het begrip 1.74 Zijerf wordt gesproken over slechts één woning. De term wordt alleen gebruikt voor de bestemming Wonen en daar staan alleen woongebouwen. Opgemerkt wordt dat dit een hele ingewikkelde omschrijving is die niet duidelijk aangeeft welk deel van het erf hier nu mee wordt bedoeld. Wie bepaalt wat de voorgevelbouwrens is? Als dat de zijde is waar zich de hoofdtoegang bevindt, dan is dat de kopse kant van de woongebouwen en dan is er aan de zijde van de Boerhaavelaan en aan de "achterkant" van deze gebouwen dus sprake van een zijerf.

Commentaar

De term zijerf komt verder in de planregels van het bestemmingsplan Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel niet voor. De begrippenlijst uit het gemeentelijk handboek is per abuis niet opgeschoond. Het begrip zal uit de bedrijvenlijst worden verwijderd. Net als het begrip voorerf waarin een verwijzing zit naar het zijerf. Het begrip heeft inderdaad betrekking op bestemmingsplannen waarin grondgebonden woningen met zijerven voorkomen.

Opmerking 4.5

Gevraagd wordt of het een bewuste keuze is om perifere detailhandel niet meer op het oude pand van de Slaaphof toe te staan.

Commentaar

Ja, dit is een bewuste keuze. Perifere detailhandel is uitsluitend wenselijk op een aantal geconcentreerde PDV-locaties in de stad, zoals bijvoorbeeld de locatie Deventerweg of de locaties De Harder en bedrijvenpark Tonsel. Nieuwvestiging van perifere detailhandel op de locatie aan de Boerhaavelaan is dan ook niet wenselijk.

Opmerking 4.6

Op het MOB-complex is de aanduiding 'horeca' opgenomen. Gevraagd wordt of de maximum oppervlakte voor horeca van 350 m² per vestiging geldt of in totaal?

Commentaar

Op de gronden met de aanduiding 'horeca' mag in totaal niet meer dan 350 m² aan horeca worden gerealiseerd.

Opmerking 4.7

De laatste regel in lid 3.1 (Detailhandel, horeca en kantoor als ondergeschikte nevenactiviteit is in de bestemming inbegrepen) roept onduidelijkheden op. Gevraagd wordt te verduidelijken wat ondergeschikt is. Daarnaast wordt aangegeven dat detailhandel al in lid b is geregeld. Afgevraagd wordt of overal horeca is toegestaan of alleen ter plaatse van de aanduiding horeca.

Commentaar

Met ondergeschikte horeca en kantoor worden de bedrijfskantine voor het personeel bedoeld en de kantooractiviteiten van de bedrijfsvoering. Ondergeschikte horeca en kantoor is als onderdeel van de bedrijfsvoering op elk perceel toegestaan. Het mag echter geen zelfstandige horecafunctie zijn, zoals uitsluitend bij het MOB-complex wel is toegestaan of een zelfstandig kantoor. Met zelfstandig wordt dan niet tot het bedrijf behorend bedoeld. Bijvoorbeeld een broodjeszaak die voor iedereen openbaar toegankelijk is als onderdeel van een bedrijfspand. Of een kantoor van een pensioenverzekeraar in een bedrijfspand dat hele andere bedrijfsactiviteiten uitvoert.

Omdat ondergeschikte detailhandel al in lid b is omschreven, zal deze term om verwarring te voorkomen uit de laatste regel in 3.1 worden verwijderd.

In artikel 1 van de planregels zijn de begrippen als volgt gedefinieerd:

ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

ondergeschikte horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van niet alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse dat wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en belang ondergeschikt aan is, uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie, de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie en waarvoor geen aparte reclame mag worden gemaakt.

Opmerking 4.8

Opgemerkt wordt dat het niet duidelijk is of het in artikel 3.2, lid a, sub 2 (in samenhang met artikel 1.13 bebouwingspercentage) opgenomen bebouwingspercentage voor het gehele perceel geldt of voor het deel van het perceel dat binnen het bouwvlak ligt. Voorgesteld wordt om het bebouwingspercentage alleen voor het deel van het bouwperceel binnen het bouwvlak te laten gelden en dan niet alleen voor gebouwen, maar voor alle bouwwerken.

Commentaar

Op grond van de begripsbepaling wordt het hele bouwperceel meegerekend en niet alleen de gronden binnen het bouwvlak. Er wordt dus een oppervlakte berekend op grond van het gehele perceel, maar de berekende maximale oppervlakte aan gebouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Opmerking 4.9

Opgemerkt wordt dat er geen bezwaar is tegen de huidige bebouwing of nieuwbouw van dezelfde afmetingen, maar wel tegen nieuwbouw die hoger wordt. Er is nu een bouwhoogte van 14 meter toegestaan op korte afstand van de woningen van reclamant. Dit is voor hen onaanvaardbaar.

Reclamant stelt twee oplossingen voor:

1. De bouwgrenzen wijzigen zodat die gelijk komen te liggen met de rooilijnen van de woongebouwen aan de Boerhaavelaan en de bebouwing aan de Graaf Ottolaan.
2. De bouwhoogten voor dit perceel aanpassen zodat nieuwe bebouwing niet hoger kan worden dan de bestaande bebouwing.

Commentaar

Bij de ontwikkeling van de in 2007 langs de Boerhaavelaan gerealiseerde bebouwing zijn er al plannen geweest om die bebouwing in hetzelfde volume voort te zetten langs de Boerhaavelaan. Hierdoor kan de stedenbouwkundige situatie ter plaatse worden verbeterd en kan tegelijkertijd de onduidelijke verkeerssituatie ter plaatse worden opgelost. Daarnaast zijn er bij de verplaatsing van Slaaphof afspraken gemaakt over de te realiseren bebouwing op deze locatie. Bovendien biedt het vigerende bestemmingsplan uit 1993 ook al mogelijkheden om het plan ter plaatse uit te werken voor bebouwing tot een bouwhoogte van 14 meter. Het handhaven van de bestaande lagere bouwhoogte vinden wij dan ook niet wenselijk. In de wijzigingsbevoegdheid zijn (uitgebreidere) voorwaarden opgenomen, zodat duidelijk is hoe groot het hoofdgebouw mag worden en de situering ervan.

Opmerking 4.10

In artikel 3.2, lid c zijn regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak. Omdat er alleen hoogtebeperkingen zijn opgenomen is het mogelijk om het deel van het perceel buiten het bouwvlak volledig te overkappen. Het bebouwingspercentage geldt namelijk alleen voor gebouwen. Verzocht wordt om een maximum op te nemen zodat duidelijk is wat er maximaal te verwachten is of overkappingen buiten het bouwvlak geheel te verbieden.

Commentaar

Het is niet wenselijk om het deel van het perceel dat buiten het bouwvlak ligt volledig te overkappen. In de tekst in artikel 3.2 zal dan ook een maximum te bebouwen oppervlak aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak worden opgenomen, zodat duidelijk is wat er buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Opmerking 4.11

Opgemerkt wordt dat in artikel 3.3, lid b regels zijn opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid. Verzocht wordt om voor beide bestemmingen concrete regels op te nemen. Een aantal regels is niet concreet genoeg en de regels lijken alleen maar opgenomen te zijn voor het wijzigen naar de bestemming "Wonen", terwijl ook "Gemengd" wordt toegestaan.

Commentaar

De voorwaarden waaronder medewerking mag worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheid zijn concreter gemaakt, zodat duidelijk is wat de mogelijkheden in het wijzigingsgebied zijn.

Opmerking 4.12

In artikel 3.3, lid b, sub 6 is vermeld dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 75 m². Het is niet duidelijk of dat in totaal niet meer dan 75 m² aan bijbehorende bouwwerken is, of dat er een onbeperkte hoeveelheid bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd mits elk bouwwerk maar niet groter is dan 75 m². Gepleit wordt voor het totale maximum van 75 m².

Commentaar

Met de regel wordt bedoeld dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 75 m².

Opmerking 4.13

Opgemerkt wordt dat in artikel 3.3, lid b, sub 7 wordt vermeld dat er op eigen terrein moet worden geparkeerd, maar er wordt niet verwezen naar een parkeernorm waaraan moet worden voldaan. In artikel 3.3, lid c, sub 1 wordt wel verwezen naar de parkeernormennota Harderwijk, maar die geldt alleen voor de wijziging onder lid a, en niet onder lid b.

Commentaar

In lid c. staat per abuis een verkeerde verwijzing. De voorwaarden in lid c. gelden voor de wijzigingsbevoegdheden in lid a en b. De planregels zullen hierop worden aangepast.

Opmerking 4.14

Aangegeven wordt dat er in de wijzigingsbevoegdheid nog regels missen over bouwgrenzen. Gevraagd wordt om wijzigingsregels op te nemen waarin wordt bepaald dat de bebouwing niet voor de rooilijnen van de bestaande woongebouwen langs de Boerhaavelaan en de woningen langs de Graaf Ottolaan mag worden gebouwd. Voor "Gemengd" wordt voorgesteld de bouwhoogte op maximaal 7 meter te leggen, wat overeenkomt met de bestaande gebouwen die in de bestemming "Gemengd" liggen.

Commentaar

De voorwaarden waaronder medewerking mag worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheid zijn concreter gemaakt, zodat duidelijk is wat de mogelijkheden in het wijzigingsgebied zijn. Zo is bijvoorbeeld de maximale bouwblokdiepte van het hoofdgebouw ten behoeve van het wonen vastgelegd. Voor wat betreft de bouwhoogte voor 'Gemengd' is bijvoorbeeld aangesloten bij de hoogte van de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen.

Opmerking 4.15

In lid 3.4 wordt het afwijken van de gebruiksregels geregeld. Opgemerkt wordt dat lid b en c gaat over afwijken van de bouwregels. Bovendien is in lid b niet duidelijk omschreven wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, omdat niet wordt verwezen naar een norm. Daarnaast wordt verzocht om regels op te nemen die buitenopslag buiten het bouwvlak niet toestaan.

Commentaar

Het betreft inderdaad in lid 3.4 Afwijkingsmogelijkheden van bouw- en gebruikregels. De planregels zullen hierop worden aangepast. De zin 'mits wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein' zal worden vervangen door 'mits op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk'. Buitenopslag buiten het bouwvlak, anders dan stalling ter verkoop, zal als strijdig gebruik in de planregels worden opgenomen.

Opmerking 4.16

In artikel 4.1 laatste regel is opgenomen dat detailhandel, horeca en kantoor als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegestaan. Verzocht wordt te verduidelijken wat ondergeschikt is. Bovendien is detailhandel al in lid b geregeld. Tot slot wordt gevraagd of horeca overal is toegestaan of alleen ter plaatse van de aanduiding horeca.

Commentaar

Zie ons commentaar op opmerking 4.7. Omdat ondergeschikte detailhandel al in lid b is omschreven, zal deze term om verwarring te voorkomen uit de laatste regel in 4.1 worden verwijderd.

Opmerking 4.17

Volgens de verbeelding is er binnen de bestemming "Gemengd" alleen sprake van een bebouwingspercentage van 100%. Opgemerkt wordt dat dit dan toch niet meer in artikel 4.2, lid a, sub 3 opgenomen hoeft te worden.

Commentaar

De gronden binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd. Het bebouwingspercentage zal uit de planregels en van de verbeelding worden verwijderd.

Opmerking 4.18

In artikel 4.2, lid c zijn regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak. Omdat er alleen hoogtebeperkingen zijn opgenomen is het mogelijk om het deel van het perceel buiten het bouwvlak volledig te overkappen. Het bebouwingspercentage geldt namelijk alleen voor gebouwen. Verzocht wordt om een maximum op te nemen zodat duidelijk is wat er maximaal te verwachten is of overkappingen buiten het bouwvlak geheel te verbieden.

Commentaar

Het is niet wenselijk om het deel van het perceel dat buiten het bouwvlak ligt volledig te overkappen. In de tekst in artikel 4.2 zal dan ook een maximum te bebouwen oppervlak aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak worden opgenomen, zodat duidelijk is wat er buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Opmerking 4.19

Opgemerkt wordt dat artikel 7.2, lid c, aanhef elkaar tegenspreekt. Er is opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en vervolgens komt er een opsomming van bouwwerken, waarbij elk type bouwwerk een afwijkende hoogte krijgt.

Commentaar

De standaardbepaling is 3 meter en voor enkele uitzonderingen is een afwijkende hoogte opgenomen. Dit is geen limitatieve lijst, zodat de algemene bepaling van maximaal 3 meter van kracht blijft.

Opmerking 4.20

Gevraagd wordt of de oppervlakte van 25 m² aan bijbehorende bouwwerken in artikel 7.2, lid c, sub 1 per bouwwerk geldt en wordt er geen maximum voor het totaal gesteld.

Commentaar

De genoemde oppervlakte is opgenomen als totale maximum oppervlakte en niet per bouwwerk.

Opmerking 4.21

Aangegeven wordt dat het met betrekking tot artikel 7.2, lid c, sub 3 onduidelijk is welke gevel van de woongebouwen wordt gezien als voorgevel. Het is nu onduidelijk waar er gebouwd mag worden.

Commentaar

De regeling geldt oorspronkelijk voor grondgebonden woningen. De regeling in het plan zal worden aangepast voor gestapelde woningbouw zodat er uitsluitend erfafscheidingen van 1 meter gerealiseerd kunnen worden.

Opmerking 4.22

Opgemerkt wordt dat er geen bezwaar is tegen de regels in artikel 7.4, maar ze lijken niet echt toegespitst op de woningen in het plangebied. De woningen zijn niet zo groot dat dit mogelijk is.

Commentaar

In een kleine woning zijn er wellicht minder mogelijkheden voor bijvoorbeeld een aan huis gebonden beroep, maar ze zijn er wel. De bepalingen in lid 7.4 geven de maxima aan zodat duidelijk is wat de mogelijkheden zijn.

Opmerking 4.23

Aangegeven wordt dat in artikel 7.4.4 wordt verwezen naar de artikelen 17.5.2 en 17.5.3, maar het bestemmingsplan bevat deze artikelen helemaal niet.

Commentaar

Er is per abuis verwezen naar een verkeerd artikel. De juiste verwijzingen (artikel 7.4.2 en 7.4.3) zullen in de planregels worden opgenomen.

Opmerking 4.21

Tot slot wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan nog een aantal overbodige regels heeft die geen doel dienen, zoals bijvoorbeeld de begrippen 1.32, 1.36, 1.37, 1.40, 1.56, 1.60, 1.62, 1.63, 1.64, 1.65, 1.66, 1.71, 1.72, 1.73. Deze begrippen worden in het bestemmingsplan verder niet gebruikt. Daarnaast wordt in artikel 3.1 onder q. en s. iets voor nutsvoorzieningen geregeld, maar dan niet op dezelfde manier (s. staat meer toe dan q.)

Commentaar

Artikel 1 zal opgeschoond worden met begrippen die niet in de planregels voorkomen. De nutsvoorziening onder artikel 3.1 onder q. betreft een nutsvoorziening die groter is dan nutsvoorzieningen die op grond van de algemene afwijkingsregels (25 m² en 70 m³) kunnen worden gerealiseerd, daarom is deze nutsvoorziening specifiek aangeduid. Er zal een hoogtebeperking worden opgenomen in de planregels.

Naar aanleiding van de inspraakreactie worden de planregels aangepast.

Inspraakreactie 6.

L. van den Brink, Gelreweg 6, 3843 AN Harderwijk, briefnummer I14.004036

Opmerking 6.1

Van den Brink heeft een identieke inspraakreactie ingediend als bovengenoemde opmerking 2.2. Van den Brink maakt bezwaar tegen de "wijzigingszone-wijzigingsgebied" op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21.

Commentaar

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording op opmerking 2.2.

Opmerking 6.2

Opgemerkt wordt dat voor woningbouw andere gebieden in de gemeente zijn aangewezen. Daarnaast zal verruiming van woningbouwmogelijkheden de parkeerdruk ter plaatse vergroten. Er worden zorgen geuit over de beoogde invulling van de locatie Boerhaavelaan 8 met een woonvorm met gezamenlijk gebruik van keukenfaciliteiten (studentenhuisvesting). Opgemerkt wordt dat Harderwijk geen

studentenstad is en dat verwacht wordt dat de woningen door buitenlandse werknemers gebruikt zullen gaan worden. Dergelijke woningbouw behoort niet thuis op een bedrijventerrein.

Commentaar

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording op opmerking 2.2. De beoogde ontwikkeling met studentenhuisvesting, zoals aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan "Tweelingstad – Boerhaavelaan 8", is op dit moment door allerlei ontwikkelingen echter niet meer actueel. Het initiatief ligt bij de eigenaar van de gronden om te bepalen wat voor een type woningen hij wil realiseren. Op dit moment wordt uitgegaan van zorgwoningen.

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

6. Conclusies op basis van de verkregen inspraakreacties

Hiervoor zijn alle inspraakreacties van commentaar voorzien en afgewogen. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt voorgesteld de hiervoor aangegeven aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan. Het eindverslag inspraak wordt aan de insprekers toegezonden. Vervolgens zal het bestemmingsplan overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke procedure in ontwerp ter inzage worden gelegd. Daarvan zal op de gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan in onder meer de plaatselijke pers.

Harderwijk, oktober 2014

Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

De burgemeester,

De secretaris,