



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2015,
nummer B15.00115;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel" met
ingang van 6 november 2014 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 5 november 2014 bekend is gemaakt in Het Kontakt, in de Staatscourant en op de
gemeentelijke website;

dat er 4 zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan;

gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met het document "Commentaar op de zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel";
2. De zienswijzen overeenkomstig het commentaar te beantwoorden, wat inhoudt dat 1
zienswijze gedeeltelijk wordt gedeeld en 3 zienswijzen niet worden gedeeld.
3. In te stemmen met het document "Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel";
4. Het bestemmingsplan "Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel", bestaande uit de
geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00092-
0003.gml met bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in de
documenten genoemd bij beslispunten 1 en 3 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van
het ontwerp;
5. Bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te
stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
21 mei 2015, onder nummer 15.000999

de heer H.J. van Schaik
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier

M.L.M. Timmermans
Plv raadsgriffier



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

“Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel” (NL.IMRO.0243.BP00092-0002)

1. Korte inleiding

Het bestemmingsplan “Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel” is een actualiseringsplan voor het bedrijvenpark Sypel. De planregeling is vooral gericht op het handhaven van de bestaande situatie. Daarnaast maakt het een bredere bedrijfsinvulling van de percelen mogelijk dan op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 april 2014 zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zes inspraakreacties binnengekomen. Tegelijkertijd heeft er vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. Vanaf 6 november heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. In het voorliggende document worden de tegen het plan ingebrachte zienswijzen behandeld.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel” heeft met ingang van 6 november 2014 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 5 november 2014 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Zienswijzen

Om redenen van privacy zijn in dit document (dat via internet openbaar toegankelijk wordt gemaakt) geen namen en adressen vermeld van natuurlijke personen. De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel”.

<i>nr. naam</i>	<i>adres</i>	<i>dagtekening brief</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>nr. brief</i>
1. Reclamant 1	Locatie 1	11-12-2014	15-12-2014	I14.008269
2. Reclamant 2	Locatie 2	11-12-2014	15-12-2014	I14.008269
3. Reclamant 3	Locatie 3	16-12-2014	16-12-2014	I14.008286
4. Reclamant 4	Locatie 4	17-12-2014	17-12-2014	I14.008333

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is door niemand gebruik gemaakt. Reclamant 4 heeft twee zienswijzen ingediend. De zienswijze met dagtekening 9 december 2014 (I14.008205) en ontvangen op 15 december 2014 is bij brief van 19 december 2014 (I15.000084) ingetrokken.

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel” heeft met ingang van 6 november 2014 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 worden genomen.

5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

In het ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om -onder voorwaarden- op beide percelen gezamenlijk in totaal maximaal 48 woningen te realiseren.

Voor deze ontwikkeling is in eerste instantie een zelfstandig bestemmingsplan opgestart, te weten het bestemmingsplan Tweelingstad – Boerhaavelaan 8. Dit voorontwerpbestemmingsplan is in augustus 2013 in het vooroverleg ex artikel 3.1.1 gebracht. Omdat de definitieve invulling van de locatie aan wijzigingen onderhevig was, heeft het plan vertraging opgelopen en is dit bestemmingsplan nooit verder in procedure gebracht.

Inmiddels was er gestart met de voorbereidingen voor de actualisatie van het voorliggende bestemmingsplan Tweelingstad - Bedrijvenpark Sypel, waar het perceel Boerhaavelaan 8 deel van uit maakt. Omdat de ontwikkelingen op het perceel Boerhaavelaan 8 te onzeker waren, is er destijds voor gekozen om de beoogde ontwikkeling op het perceel Boerhaavelaan 8 als wijzigingsbevoegdheid mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan (artikel 3.3 lid b).

Inmiddels zijn de plannen lopende de huidige bestemmingsplanprocedure verder uitgewerkt en is er door initiatiefnemer voor gekozen om een zelfstandige procedure te doorlopen en niet meer afhankelijk te zijn van de procedure van het moederplan en vervolgens de nog te doorlopen procedure van het wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft hiervoor een schriftelijk verzoek bij de gemeente ingediend en aangegeven een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure te willen doorlopen op basis van een definitief bouwplan. Hierdoor zal de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.3 lid b) uit het bestemmingsplan Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel worden verwijderd en hebben de percelen een bedrijfsbestemming.

Omdat de zienswijzen voornamelijk over deze wijzigingsbevoegdheid gaan en derhalve in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet meer relevant zijn, zal het gemeentelijk commentaar niet meer nader ingaan op de zienswijzen die specifiek gaan over de wijzigingsbevoegdheid.

Tenslotte zullen de reclamanten schriftelijk worden geïnformeerd als de omgevingsvergunning in het kader van de uitgebreide procedure ter inzage zal worden gelegd.

Hieronder zijn de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd. Omdat zienswijze 1 en 2 identiek zijn, worden ze gezamenlijk beantwoord.

Zienswijze 1 en 2.

Opmerking 1.1

Reclamanten maken bezwaar tegen een aantal voorwaarden en interpretaties van enkele bouwregels die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.3.

Commentaar

In het kader van de verwijdering van de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan, zijn deze opmerkingen niet meer relevant.

Opmerking 1.2

Reclamanten merken op dat volgens het commentaar op opmerking 4.15 in het Inspraakverslag er in lid 3.6 regels voor buitenopslag buiten het bouwvlak zouden worden opgenomen. Dit is echter niet gebeurd. Verzocht wordt dit alsnog toe te voegen.

Commentaar

In het inspraakverslag is onder het commentaar op opmerking 4.15 aangegeven dat buitenopslag buiten het bouwvlak, anders dan de uitstalling ter verkoop, als strijdig gebruik in de planregels zal worden opgenomen. Dit is wel degelijk gebeurd maar niet in lid 3.6 zoals reclamant dacht, maar in artikel 10 onder 2b (algemene gebruiksregels). Hierdoor geldt de bepaling voor alle bestemmingen in het plangebied en niet alleen voor de bestemming Bedrijf.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Er is geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 3.

Reclamanten maken bezwaar tegen alle planonderdelen, aanduidingen, regels, bijlagen en andere aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegde documenten omdat deze naar hun mening niet zorgvuldig zijn voorbereid. Er heeft echter wel degelijk een zorgvuldige voorbereiding plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Zo is er voorafgaand aan de start van het bestemmingsplan een uitgangspuntennotitie opgesteld in samenspraak met de ondernemers en bewoners van het bedrijvenpark. Deze uitgangspuntennotitie is vastgesteld door het college van B&W. Daarna is gestart met de actualisering van het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Noord-Veluwe is om milieukundig advies gevraagd.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat reclamanten het onduidelijk vinden hoe artikel 3.3 van de regels zich verhoudt tot artikel 12. Reclamanten geven aan dat de aangevoerde bezwaren tegen artikel 12 ook tegen artikel 3.3 lid b van de regels worden ingediend. Bij de beantwoording van de opmerkingen wordt hier rekening mee gehouden.

Opmerking 3.1

Reclamanten maken bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen om woningbouw te realiseren. Er is volgens reclamanten nagelaten om te bezien of het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten menen juist dat het karakter van het bedrijventerrein door de bouw van de beoogde woningen wordt aangetast. Het is reclamanten ook niet aannemelijk gemaakt dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de beoogde woonfuncties en of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarnaast is ontoereikend onderzocht of de mogelijke (extra) leegstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Reclamanten verzoeken dan ook af te zien van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 van de planregels.

Commentaar

Artikel 12 is een voorbeeldbestemming in het Standaard Handboek Harderwijk dat voor alle te actualiseren bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Per abuis is dit artikel niet uit het voorliggende bestemmingsplan verwijderd. Artikel 3.3 lid b bevat de juiste voorwaarden met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid. Omdat reclamanten de aangevoerde bezwaren tegen artikel 12 ook tegen artikel 3.3 lid b hebben ingediend, zijn de opmerkingen in het kader van de verwijdering van de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan niet meer relevant.

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding om artikel 12 zal uit de planregels van het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Opmerking 3.2

In artikel 3.1 onder a van de planregels staat onder andere vermeld dat bedrijven uit categorie B en C niet aanpandig mogen worden uitgevoerd aan gevoelige functies. Omdat een begripsbepaling ontbreekt vinden reclamanten het onduidelijk wat met aanpandig of met gevoelige functies wordt bedoeld. Ook is onduidelijk waarom een dergelijke eis wordt gesteld aan de huidige aldaar gevestigde bedrijven en niet aan de beoogde nieuwe woningen.

Commentaar

Onder aanpandig wordt verstaan dat de bedrijfsfunctie in een aangrenzend pand of aanbouw is gevestigd, waarbij als borg wordt gesteld dat er een bouwkundige scheiding (muur die voldoet aan Bouwbesluit) tussen beide functies aanwezig is. Dit kunnen dus gekoppelde bouwmassa's zijn.

Met bouwkundig afgescheiden wordt bedoeld dat het bedrijfspand en de woning los van elkaar staan (andere bouwmassa, bouwkundig niet gekoppeld). De wind moet er als het ware tussendoor kunnen waaien.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering worden met gevoelige functies woningen bedoeld. De VNG-publicatie is een hulpmiddel om te bepalen welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gemengd gebied en welke afstanden aanvaardbaar zijn tussen bedrijven en woningen. De bedrijvenlijst moet worden gehanteerd bij de vragen welke afstand aanvaardbaar is tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen, alsmede bij de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven. Of aanpandig of bouwkundig gescheiden gebouwd moet worden is afhankelijk van de aard van de activiteit.

Opmerking 3.3

Reclamanten zijn van mening dat zij aanzienlijk worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden van hun gronden doordat enkel kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid is toegestaan. Het is voor reclamanten onvoldoende duidelijk wanneer de kleinschaligheid wordt overschreden en voorts hoe het huidige rechtmatige gebruik van de percelen zich verhoudt tot deze beperking, waarvan kan worden afgevraagd of deze in het onderhavige geval ruimtelijke relevant is.

Commentaar

Reclamanten worden niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden, er is juist sprake van een uitbreiding ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt immers ter plaatse van de percelen van reclamanten een uit te werken bestemming kantoordoeleinden en specifiek aangeduid een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Gelreweg 4 en een schoonmaakbedrijf op het perceel Gelreweg 6. Het ontwerpbestemmingsplan biedt juist een veel ruimere invulling van de percelen omdat er, naast de huidige functies, ter plaatse bedrijven zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'.

De VNG heeft de voorbeeld Staat-van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging afgeleid van de richtafstandenlijst uit bijlage 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Dat betekent dat de activiteiten die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn opgenomen als kleinschalig beschouwd moeten worden. De kleinschaligheid is bijvoorbeeld gekoppeld aan het productieoppervlak of productieomvang (tonnage) van de activiteit. Daarnaast gaat het om activiteiten met een geringe invloed op de omgeving. Van kleinschalig is geen sprake meer als bijvoorbeeld het productieoppervlak groter is of groter wordt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging is genoemd. Het gevolg is dat de invloed op de omgeving groter wordt. De afstanden zoals die zijn opgenomen in de richtafstandenlijst uit bijlage 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering laten dat ook zien.

Indien het huidige rechtmatige gebruik afwijkt van de bedrijven die in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, dan is dat bedrijf specifiek op de verbeelding aangeduid, zoals het schoonmaakbedrijf aan de Gelreweg 6. Het schoonmaakbedrijf valt onder de Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten (tabel 1 van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering) onder 'Reinigingsbedrijven voor gebouwen'. Dergelijke bedrijven vallen onder categorie 3.1 met de grootste richtafstand van 50 meter in verband met geur. Bij het bepalen van deze richtafstand van 50 meter zijn onder andere de uitgangspunten gehanteerd dat er sprake is van een omgevingstype 'rustige woonwijk' en dat er in beginsel ruimte is voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', waar in het voorliggende plangebied sprake van is, kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (dus 30 meter in plaats van 50 meter). De beoogde nieuw toe te voegen woningen staan op een afstand van tenminste 45 meter van de perceelsgrens van reclamant, waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de gewenste minimale aan te houden afstand tussen een reinigingsbedrijf en woningen. De belangen van reclamant wordt dan ook niet geschaad door de beoogde woningbouw.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.4

Reclamanten verzoeken om de beperking dat productie en/of laad- en loswerkzaamheden enkel in de dagperiode mogen plaatsvinden, niet te handhaven. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat de

gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering alsook voor de verhuurbaarheid van de gronden door de beperking van de activiteiten, alsook de opslag die hoofdzakelijk inpandig dient te geschieden en het verbod op buitenopslag onvoldoende zijn onderzocht. Ook wordt betwijfeld of dergelijke beperkingen zich verdragen met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse en of dit überhaupt ruimtelijk relevant kan worden geacht.

Commentaar

Voor een bedrijvenpark dat omringd wordt door woningen (gemengd gebied) is het niet wenselijk dat er ter plaatse 's nachts productiewerkzaamheden en/of laad en loswerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast is voor de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" de randvoorwaarde gesteld dat de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk inpandig dienen te geschieden. De bedrijven die op dit moment op het bedrijvenpark gevestigd zijn, zijn geen productiebedrijven. De activiteiten vinden in de dagperiode plaats en in een groot aantal gevallen zelfs op een andere locatie dan waar het bedrijf gevestigd is (het werk wordt bij derden verricht). De huidige bedrijven worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt en de verhuurbaarheid van de gronden wordt daarentegen vergroot. Door de ruimere bedrijfsbestemming wordt er immers juist een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige planologische situatie. Bovendien is de bestaande bedrijfsvoering van reclamant specifiek op de plankaart aangeduid en is de bedrijvenlijst met de bijbehorende randvoorwaarden niet van kracht voor de huidige bedrijfsvoering.

In artikel 10 van de planregels is opgenomen dat buitenopslag buiten het bouwvlak, anders dan uitstalling ter verkoop, als strijdig gebruik is aangemerkt. Binnen het bouwvlak is dus wel buitenopslag toegestaan. De activiteiten (inclusief opslag) dienen echter hoofdzakelijk inpandig te geschieden. Buitenopslag is niet per definitie volledig uitgesloten. Binnen de bestemming "Gemengd" is opgenomen dat inpandige opslag van goederen en/of stoffen is toegestaan. Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijfsunits die veelal verhuurd worden aan kleine bedrijven of als opslagloods worden gebruikt. De opslag van gevaarlijke stoffen is echter niet toegestaan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.5

Reclamanten zijn van mening dat de ruimtelijke effecten van een 'bed & breakfast' niet, althans onvoldoende, zijn onderzocht. Hierdoor is het voor reclamanten onduidelijk of een 'bed & breakfast', zoals bedoeld in artikel 3.6.3 en artikel 7.4.3 van de regels, aanvaardbaar is met het huidige bedrijvenpark en daardoor passend is in het geheel.

Commentaar

De regeling met betrekking tot bed & breakfast is een gemeentelijke beleidsregel die in het bestemmingsplan is opgenomen. De beleidsregel is alleen van toepassing voor het gebruik binnen de woonfunctie (woningen) en zal dan ook niet extra beperkend werken. Bovendien moet de woning in overwegende mate haar woonfunctie behouden en moet de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming zijn met de woonfunctie. Daarbij moet de bed & breakfast te allen tijde een ondergeschikte nevenactiviteit zijn met betrekking tot de woonfunctie. Het gebruik is ook beperkt tot 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning. Tot slot is bed & breakfast uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gezien de randvoorwaarden en de beperkte oppervlakte van de huidige woningen, zullen de eventuele ruimtelijke effecten naar verwachting zeer beperkt zijn.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.6

Ten aanzien van de gronden gelegen aan de Gelreweg 4 verzoekt reclamant om het huidige gebruik als bedrijfsverzamelgebouw zodanig te bestemmen. Onduidelijk is waarom er een aparte gemengde bestemming (artikel 4 van de regels) in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en voorts waarom de grond van reclamant niet als zodanig is bestemd. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

Commentaar

De aparte gemengde bestemming is uitsluitend voor de twee bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen, omdat beide gebouwen kleine zelfstandige bedrijfsunits bevatten (100 m² tot 125 m² per stuk) waarin uiteenlopende functies gehuisvest zijn, zoals een schoonheidssalon, dierenarts, sportschool of een consultatiebureau. Omdat een verdere uitbreiding van dergelijke functies op het bedrijventerrein niet gewenst is, hebben uitsluitend deze units een specifieke bedrijfsbestemming gekregen. Het huidige gebruik als bedrijfsverzamelgebouw wordt niet belemmerd door de voorgenomen bestemming. De bestemming "Bedrijf" staat dat niet in de weg; een gemengde bestemming is dan ook niet nodig. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.7

Het is reclamant onduidelijk hoe de bouwregels, die zien op één groot bouwvlak met meerdere percelen, zich verhouden tot de gronden in eigendom van reclamant. In dit verband wordt opgemerkt dat het voor reclamant niet inzichtelijk is of de huidige bebouwing op het perceel Gelreweg 4 hieraan (o.m. bebouwingspercentage) voldoet, danwel dat deze - al dan niet onbedoeld - onder het overgangsrecht is gebracht. Reclamant verzoekt om dit te verduidelijken.

Commentaar

In de planregels is in artikel 3.2, lid a onder 2 opgenomen dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Dit betreft voor de percelen van reclamant ten hoogste 70% van het bouwperceel en niet van het bouwvlak. Door middel van de begrippen 1.9 (bebouwingspercentage) en 1.21 (bouwperceel) in artikel 1 kan worden berekend in welke mate de gronden van reclamant zijn bebouwd en in hoeverre er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. De oppervlakte van de gronden die in eigendom zijn bij reclamant (Gelreweg 4) bedraagt 3.606 m². De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt 2.337 m². Dit komt neer op een bebouwingspercentage van 65% en past daarmee binnen het maximum bebouwingspercentage van 70% dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Het perceel met de woning en garage aan de Graaf Ottolaan 13 maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel en is dan ook niet meegenomen in deze berekening.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.8

Ten aanzien van de gronden gelegen aan de Gelreweg 6 verzoekt reclamant om een juiste verankering van het huidige en beoogde gebruik van de gronden. In dit verband verzoekt reclamant om de gronden overeenkomstig artikel 4 van de regels te bestemmen. Indien daarvan wordt afgezien dan wordt verzocht om in ieder geval de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding op te nemen.

Commentaar

De huidige bedrijfsvoering is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -2' (schoonmaakbedrijf) op de verbeelding vastgelegd. Reclamant wordt dan ook niet in haar bedrijfsvoering en gebruiksmogelijkheden beperkt. Er is daarentegen juist sprake van een uitbreiding ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt immers ter plaatse van

het perceel Gelreweg 6 een uit te werken bestemming kantoordoeleinden en door de specifiek aanduiding nog een schoonmaakbedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan biedt juist een veel ruimere invulling van de percelen omdat er, naast de huidige functies, ter plaatse bedrijven zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'.

De aparte gemengde bestemming is uitsluitend voor de twee bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen, omdat beide gebouwen kleine zelfstandige bedrijfsunits bevatten (100 m² tot 125 m² per stuk) waarin uiteenlopende functies gehuisvest zijn, zoals een schoonheidssalon, dierenarts, sportschool of een consultatiebureau. Omdat een uitbreiding van dergelijke functies op het bedrijventerrein niet gewenst is, hebben uitsluitend deze units een specifieke bedrijfsbestemming gekregen.

Een zelfstandig kantoor is ter plaatse van het perceel Gelreweg 6 niet meer wenselijk. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening van de provincie Gelderland. Beide beleidsstukken zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden. Er is geen behoefte aan nieuwe kantoorpanden en bovendien is het pand al jaren in gebruik ten behoeve van een schoonmaakbedrijf.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Opmerking 3.9

Het is reclamant onduidelijk hoe de bouwregels, die zien op één groot bouwvlak met meerdere percelen, zich verhouden tot de gronden in eigendom van reclamant. In dit verband wordt opgemerkt dat het voor reclamant niet inzichtelijk is of de huidige bebouwing op het perceel Gelreweg 6 hieraan (o.m. bebouwingspercentage) voldoet, danwel dat deze - al dan niet onbedoeld - onder het overgangsrecht is gebracht. Reclamant verzoekt om dit te verduidelijken.

Commentaar

In de planregels is in artikel 3.2, lid a onder 2 opgenomen dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Dit betreft voor de percelen van reclamant ten hoogste 70% van het bouwperceel en niet van het bouwvlak. Door middel van de begrippen 1.9 (bebouwingspercentage) en 1.21 (bouwperceel) in artikel 1 kan worden berekend in welke mate de gronden van reclamant zijn bebouwd en in hoeverre er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn.

De oppervlakte van de gronden die in eigendom zijn bij reclamant (Gelreweg 6) bedraagt 2.842 m². De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt 1.600 m². Dit komt neer op een bebouwingspercentage van 56% en past daarmee ruim binnen het maximum bebouwingspercentage van 70% dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 4.

Opmerking 4.1

Reclamant merkt op dat ingestemd wordt met het ontwerpbestemmingsplan mits reclamant niet in de huidige bedrijfsvoering wordt belemmerd en de daaraan gekoppelde milieu-klasse niet wordt beperkt.

Commentaar

Omdat de milieucategorie van reclamant niet is opgenomen in de in bijlage 1 van de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, heeft het perceel een specifieke aanduiding gekregen. Hierdoor worden de vergunde bedrijfsactiviteiten niet beperkt en wordt reclamant niet in de bedrijfsvoering met bijbehorende milieucategorie beperkt. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden gewijzigd omdat de bedrijfsvoering van reclamant op de juiste wijze is opgenomen in het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

6. Samenvatting zienswijzen

In totaal zijn vier zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld om de zienswijzen 1, 2 en 4 niet te delen. Van zienswijze 3 wordt voorgesteld om deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 12 uit de planregels zal worden verwijderd.

Harderwijk, 17 maart 2015

Ambtshalve wijzigingen BP Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel

d.d. 14 april 2015

1. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening -en daarmee de parkeerregeling- komen te vervallen. Omdat in bestemmingsplannen voortaan parkeernormen moeten worden opgenomen, wordt aan hoofdstuk 3 (Algemene regels) van de planregels onderstaand artikel 9 toegevoegd. De bestaande artikelen 9 (Anti-dubbelregel) tot en met 14 (Slotregel) worden vervolgens doorvernummerd.

Artikel 9 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de Parkeernormennota Harderwijk van toepassing (Bijlage 4 – Parkeernormennota Harderwijk). Indien het bouwplan betrekking heeft op een bedrijfsruimte, dient het parkeren plaats te vinden op eigen terrein.
Bij parkeren ten behoeve van woningbouw dient er naast het realiseren van openbare parkeerplaatsen bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden.
 2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben zoals die zijn voorgeschreven in de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom).
 3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
 4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij een inbreidingslocatie, op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
2. Op de gronden met de aanduiding 'onderwijs' is volgens de planregels in artikel 3.1 onder I. een opleidingsinstituut m.b.t. arbo-wetgeving en lichamelijke verzorging toegestaan. Een dergelijk opleidingsinstituut is gevestigd op het perceel Prins Mauritslaan 45. Op het perceel Gelreweg 4 is per abuis eenzelfde aanduiding 'onderwijs' opgenomen. Deze aanduiding zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve van het perceel Gelreweg 4 op de verbeelding worden verwijderd. Dit blijkt ook uit het aan reclamanten toegezonden "Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Tweelingstad – Bedrijvenpark Sypel", dat integraal in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Uit het commentaar op opmerking 2.1 blijkt dat taalonderricht als ondergeschikte functie als passend binnen de bestemming wordt beschouwd, maar dat het gezien de ligging op het bedrijventerrein en de ligging binnen de zone van spoorweglawaai het niet wenselijk is om het gehele gebouw te transformeren naar een onderwijsgebouw.
 3. Op het bedrijvenpark Sypel worden bedrijven in de categorieën A, B en C toegestaan. Bestaande vergunde bedrijven die niet passen binnen deze bedrijvenlijst zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Als deze bedrijven in de toekomst verhuizen is het wenselijk dat er niet opnieuw dergelijke bedrijven worden toegestaan die niet passen in de lijst. In het plan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf 1 tot en met 4' uit de planregels en van de verbeelding te verwijderen, alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1'. Voor de jacht- en schietsportwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1'

wordt bovendien in artikel 3.1 onder g. nog toegevoegd dat indien het gebruik gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van een jacht- en schietsportwinkel.

Aan artikel 3.3 worden de onderstaande leden b. en c. toegevoegd:

- b. Het bevoegd gezag kan de specifieke bedrijfsfunctie ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1, dan wel het achtergevoegde cijfer dat ter plaatse van toepassing is, uit de planregels en van de verbeelding verwijderen, mits de betreffende bedrijfsfunctie duurzaam beëindigd is.
 - c. Het bevoegd gezag kan de specifieke detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1, uit de planregels en van de verbeelding verwijderen, mits de detailhandelsfunctie duurzaam beëindigd is.
4. Op verzoek van de eigenaar van het perceel Boerhaavelaan 8 wordt de wijzigingsbevoegdheid om de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21 integraal te ontwikkelen tot woningbouwlocatie uit het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. In plaats daarvan zal binnenkort een procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning worden opgestart. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- In paragraaf 4.2 wordt de zinsnede '*...en de mogelijkheid om op de hoek Boerhaavelaan-Graaf Ottolaan door middel van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk te maken.*' verwijderd.
- In paragraaf 4.3.1 onder het kopje Bedrijvigheid op Sypel wordt de zinsnede '*Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de hoek van de Graaf Ottolaan-Boerhaavelaan onder voorwaarden woningbouw toe te voegen.*' verwijderd.
- Paragraaf 4.3.3. Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geheel verwijderd.
- Aan paragraaf 4.3.4 (Bedrijfs)woningen wordt de volgende tekst toegevoegd: *Om de stedenbouwkundige situatie op de hoek Boerhaavelaan – Graaf Ottolaan te verbeteren zijn er vergoederde plannen om de bestaande opstallen op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21 te slopen en er een nieuw woongebouw met maatschappelijke plint te realiseren. Dit nieuwe woongebouw sluit aan bij de bestaande woongebouwen langs de Boerhaavelaan. Tegelijkertijd kan de onduidelijke verkeerssituatie ter plaatse worden verbeterd door de Boerhaavelaan op een eenduidige wijze vorm te geven. Deze ontwikkeling wordt echter door middel van een zelfstandige en uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure mogelijk gemaakt.*
- In paragraaf 6.4.1 wordt de zinnen '*De gronden op de hoek van de Boerhaavelaan-Graaf Ottolaan zijn van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Het bevoegd gezag kan de bestemming van deze gronden 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' onder voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of 'Gemengd'.*' verwijderd.

Planregels

- Artikel 3.3 lid b wordt uit de planregels verwijderd.

Verbeelding

De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' op de percelen Boerhaavelaan 8 en Graaf Ottolaan 21 wordt van de verbeelding verwijderd.

5. Uit archiefonderzoek blijkt dat er in 1961 een bedrijfswoning op het perceel Graaf Ottolaan 15-17 is vergund. Deze bedrijfswoning is tot op de dag van vandaag nog aanwezig en in gebruik. Omdat het bedrijvenpark zich in een gemengd gebied bevindt en er aan weerszijden van het perceel ook woningen aanwezig zijn, wordt voorgesteld om deze omissie te herstellen. De woning zal dan een

gelijkwaardige bestemming krijgen als de naastgelegen woningen. Dit houdt in dat het aantal woningen op het perceel Graaf Ottolaan 15-17 (HDW00D 10242G0000, 659 m²) in totaal niet meer mag bedragen dan 1 en dat de oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 175 m². In de verbeelding zal op het perceel de aanduiding 'wonen' worden opgenomen.