

Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Stadswerven en De Kades

1. Inleiding

Dit document vormt het eindverslag van de binnengekomen inspraakreacties op voorontwerp bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Stadswerven en De Kades (hierna: het bestemmingsplan). Elke reactie is hierin samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook wordt aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

2. Inspraaktermijn

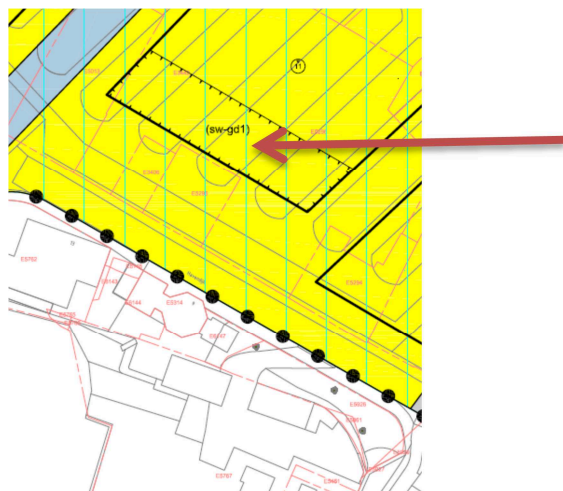
Het bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn drie inspraakreacties ontvangen. Eén inspraakreactie is ontvangen op 18 augustus 2019 en dus na afloop van de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Aangezien inspraakreacties op het voorontwerp geen juridische status hebben en de bedoeling is om voor het starten van de formele procedure opmerkingen te vragen, is ervoor gekozen om deze inspraakreactie wel mee te nemen in dit verslag.

3. Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Opmerking 1.1

Het voorontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om lichte horeca toe te staan aan de Havendijk tegenover de molen, Veluvia en de visafslag (bij aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1', zie pijl in onderstaande afbeelding) ter grootte van maximaal 800 m². Reclamant stelt voor dit te verkleinen naar 300 m² vanwege de ruime horecamogelijkheden die ook in de binnenstad aanwezig zijn.



Commentaar 1.1

De gemeente heeft de functies van deze strook heroverwogen. Gestreefd wordt naar een meer gemengd gebruik van deze plint. Besloten is daarom om de oppervlakte per horecavestiging te maximaleren op 100 m². Ook wordt detailhandel toegevoegd aan de mogelijkheden in deze strook (maximaal 50 m² per vestiging). Tot slot is deze strook in het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Een deel van de bebouwing wordt veranderd naar parkeergelegenheid. Concreet betekent dit dat de oppervlakte van de begane grond verkleind wordt van 871 m² naar 643 m² (dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd). Dit is een afname van 228 m² wat ook betekent dat er minder ruimte is voor het gebruik als horeca. Met andere woorden, door deze maatregelen wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in de zuidelijke punt van deelgebied 1 circa 150 m² aan horeca wordt toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is een toevoeging ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Deze inspraakreactie wordt gedeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie als volgt aangepast:

- *Aan lid 5.1 onder c wordt detailhandel toegevoegd (inclusief koppeling van lid 5.5.6 voor maximale oppervlakte van 50 m² per vestiging).*
- *Lid 5.5.8 wordt toegevoegd waarin geregeld wordt dat maximaal 100 m² per horecavestiging is toegestaan.*

Opmerking 1.2

Reclamant stelt voor om ook detailhandel toe te staan, bijvoorbeeld in de setting van een markthal. Hiermee hoopt reclamant ook overdag en in de winterperiode meer mensen naar het gebied te krijgen.

Commentaar 1.2

Zoals in het commentaar op opmerking 1.1. is aangegeven wordt detailhandel toegevoegd aan de mogelijkheden in deze strook. De maximale oppervlakte per vestiging bedraagt 50 m². Per horecavestiging bedraagt de maximale oppervlakte per vestiging 100 m². Het principe van een markthal spreekt ons aan. In het bestemmingsplan wordt daarom toegevoegd dat in de plint detailhandel en horeca conform de bovenstaande maximale vierkante meters per vestiging ook mogelijk zijn binnen een geclusterd concept met een centrale toegang.

Deze inspraakreactie wordt gedeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie als volgt aangepast:

- *Er is een lid toegevoegd (lid 5.5.9) waarin het toegestaan is om de functies in de plint tegenover de molen uit te voeren als een geclusterd concept met een centrale toegang (markthal).*

Inspraakreactie 2

Opmerking 2.1

Er is al veel horeca in Harderwijk. Reclamant geeft aan dat gemeente Harderwijk en Koninklijke Horeca Nederland de afspraak is gemaakt dat er enkel horeca wordt toegevoegd als het afwijkt van het bestaande aanbod. Het is voor de bestaande horeca aan de Havendijk moeilijk om bewoners en toeristen te trekken. Als het bestemmingsplan voor fase 3 de mogelijkheid geeft voor 600 m² horeca wordt dit de doodsteek voor de horeca aan de Havendijk en ook de binnenstad.

Commentaar 2.1

Zie het commentaar bij 1.1.

Deze inspraakreactie wordt gedeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inspraakreactie als volgt aangepast:

- *Aan lid 5.1 onder c wordt detailhandel toegevoegd (inclusief koppeling met lid 5.5.6 voor maximale oppervlakte van 50 m² per vestiging).*
- *Lid 5.5.8 wordt toegevoegd waarin geregeld wordt dat maximaal 100 m² per horecavestiging is toegestaan.*

Inspraakreactie 3

Opmerking 3.1

Reclamant geeft aan dat er geen rekening gehouden is met de molenbiotoop van de molen 'De Hoop'. Met name de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving voor de molen wordt fors overschreden en voldoet daarmee niet aan de molenbiotoop.

Commentaar 3.1

Paragraaf 5.4 van de toelichting gaat in op de molenbiotoop van molen 'De Hoop'. Hier is beschreven dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling van nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop niet beperkend werkt op het functioneren van de woning. Uit onderzoek door de Vereniging De Hollandsche Molen is aangetoond dat de ontwikkelingen zoals opgenomen in het

stedenbouwkundig plan nauwelijks invloed heeft op het functioneren van de molen en dat gemeente Harderwijk zich heeft ingespannen om de molenbiotoop te borgen in het plan. Dit onderzoek is integraal bijgevoegd in de bijlagen bij de plantoelichting. Ook de provincie Gelderland heeft in reactie op het voorontwerp bestemmingsplan te kennen gegeven achter het advies van de stichting te staan en geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid ten aanzien van molenbiotopen.

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld. Er is geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Opmerking 3.2

Voor reclamant is de peilhoogte van de molen ten opzichte van het tegenoverliggende parkeerterrein en de Burgemeester de Meesterstraat een belangrijk punt. De molen ligt naar beiden 30 cm hoger. Dat betekent dat de tegenoverliggende woningen 2 m hoger zijn dan de stelling. Bovendien is de peilhoogte gedefinieerd als de bovenkant (kruin) van de weg. Daarmee ligt het (vloer)peil van de woningen dus nog niet vast (die hoogte wordt waarschijnlijk bepaald ten opzichte van het peil van de begane grondvloer). Daarmee komt ook de hoogte van de andere bebouwing in een ander daglicht te staan.

Commentaar 3.2

De gemeente komt tegemoet aan reclamant en wijzigt de definitie van peil naar +1,90 NAP (voor gebouwen). De wijze van meten van de stellinghoogte is ook aangepast, omdat de definitie van peil wijzigt:

- het was: *vanaf het peil tot aan de onderkant van de stelling;*
- het wordt: *vanaf de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van de molen (+2,20 NAP) tot aan de onderkant van de stelling.*

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie waarin de stellinghoogte van de molen gemeten wordt op +2,20 NAP en de hoogte ter plaatse van de toekomstige tegenoverliggende bebouwing in de huidige situatie 30 cm lager ligt (dus +1,90 NAP).

Deze inspraakreactie wordt gedeeld. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- *In lid 1.43 wordt het peil voor gebouwen gedefinieerd als +1,90 NAP .*
- *De wijze van meten van de stellinghoogte (lid 2.6) wordt: vanaf de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van de molen (+2,20 NAP) tot aan de onderkant van de stelling.*

4. Samenvatting

In totaal zijn drie inspraakreacties behandeld. Er wordt voorgesteld om naar aanleiding van deze inspraakreacties de planregels van het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- *In lid 1.43 wordt het peil voor gebouwen gedefinieerd als +1,90 NAP .*
- *De wijze van meten van de stellinghoogte (lid 2.6) wordt: vanaf de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van de molen (+2,20 NAP) tot aan de onderkant van de stelling.*
- *Aan lid 5.1 onder c wordt detailhandel toegevoegd (inclusief koppeling van lid 5.5.6 voor maximale oppervlakte van 50 m² per vestiging).*

- *Lid 5.5.8 wordt toegevoegd waarin geregeld wordt dat maximaal 100 m² per horecavestiging is toegestaan.*
- *Er is een lid toegevoegd (lid 5.5.9) waarin het toegestaan is om de functies in de plint tegenover de molen uit te voeren als een geclusterd concept met een centrale toegang (markthal).*

Bovenstaande aanpassingen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassing over het peil en de stellinghoogte is verwerkt in paragraaf 6.3 en de aanpassing over detailhandel, horeca en de markthal in paragraaf par. 4.3.

De inspraakreacties geven geen aanleiding om de verbeelding te wijzigen.

Harderwijk, 29 januari 2020