

# COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “FRIESEGRACHT 2011”

## 1. Korte inleiding

Het belangrijkste doel van het op te stellen bestemmingsplan 'Friesegracht 2011' is het scheppen van een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader. Binnen dit kader is een balans gevonden tussen enerzijds het creëren van voldoende mogelijkheden voor de woonomgeving en openbare ruimte flexibel in te richten en anderzijds het bieden van voldoende rechtszekerheid ten behoeve van de handhaving van bestaande gebruik- en bouwrechten.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat de planregeling vooral is gericht op het handhaven van de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan 'Friesegracht 2011' vervangt bij inwerkingtreding de bestemmingsplannen: 'Friesegracht 1977', 'Friesegracht 7', 'Johanitterlaan/Tuinstraat', 'Kapittelstraat', 'Omgeving Johanniterlaan 12', 'Selhorstweg', 'Tuinstraat-Knijptang', 'Hogepad', 'Hoek Hierdenseweg-Selhorstweg', 'Bleekterrein', 'Hierdenseweg 2', 'Clarendallaan16', 'Frisialaan 19', 'Stationslaan 108a', 'Stationslaan 124' en 'Stationslaan 132'.

## 2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Friesegracht” heeft met ingang van 7 april 2011 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 6 april 2011 bekend gemaakt in Het Kontakt en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website [www.harderwijk.nl](http://www.harderwijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## 3. Zienswijzen

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Friesegracht”.

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>nr. brief</i>	<i>datum ontvangst</i>
1.	TNT Real Estate BV	Postbus 16230, 's 2595 AK 's Gravenhage	I 11.1936	16 mei 2011
2.	College van Kerkrentmeesters protestantse gemeente Harderwijk	p/a Boonenweg 4, 3849 MV Hierden	I 11.1971	18 mei 2011

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.

## 4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Friesegracht 2011” heeft met ingang van 7 april 2011 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 terinzagelegging ontvangen en worden in behandeling worden genomen.

## 5. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Vervolgens zullen de tijdig ingekomen zienswijzen worden samengevat en becommentarieerd.

## **Zienswijze 1.**

TNT Real Estate BV, Postbus 16230 te 's Gravenhage, nummer I 11.1936.

### Opmerking 1.1

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Johanitterlaan 1 en geeft aan dat deze te koop staat. Verruiming van de huidige bestemming "Kantoren" naar "Gemengd" is niet voldoende om een duurzame stedenbouwkunde invulling van deze grote kavels te bewerkstelligen. Reclamant verzoekt om bij deze locatie woningbouw in ruime zin toe te staan.

### *Commentaar*

Het aantal woningen dat op grond van het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (ook wel KWP-3 genoemd) gebouwd mag worden biedt geen ruimte voor nieuwe herontwikkelingslocaties. Het KWP-3 betreft afspraken tussen de gemeenten binnen de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland over de aantallen te bouwen woningen in de periode 2010 tot en met 2019. Voor de gemeente Harderwijk geldt dat het totaal aantal woningen van projecten die in voorbereiding zijn of in de pijplijn zitten meer is dan het aantal te bouwen woningen op grond van het KWP-3. Om die reden zijn de projecten onderverdeeld in drie categorieën:

- Categorie A: Projecten die in de periode 2010 tot en met 2019 worden gerealiseerd;
- Categorie B: Projecten die niet in de periode 2010 tot en met 2019 worden gerealiseerd, tenzij er om welke redenen dan ook capaciteit vrij valt uit de categorie A projecten;
- Categorie C: Projecten die definitief niet in de periode 2010 tot en met 2019 worden gerealiseerd.

Een herontwikkeling met woningbouw aan de Johannitterlaan behoort tot geen van deze categorieën. Aangezien er ook in categorie C nog een veelheid aan projecten is benoemd is een nieuwe woningbouwontwikkeling binnen de looptijd van tien jaar van het bestemmingsplan Friesegracht 2010 niet aan de orde. Dit nog los van de vraag of een dergelijke ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt gewenst is.

Met het doel de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de zuidkant van de Johannitterlaan te vergroten is er in het bestemmingsplan Friesegracht 2011 voor gekozen de bestemming te verruimen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De bestemming "Kantoor" is gewijzigd in de bestemming "Gemengd", waardoor naast kantoren ook maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. Hieronder worden verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Een verdere verruiming behoort vanuit planologische en programmatische overwegingen niet tot de mogelijkheden. In de zienswijze wordt nog geopperd om winkels in de plint op te nemen. Ook dit behoort niet tot de mogelijkheden, aangezien op grond van de Detailhandelsvisie (2005) nieuwe perifere detailhandelslocaties niet zijn toegestaan.

In de zienswijze wordt gesteld dat er onvoldoende vraag is naar kantoren en maatschappelijke voorzieningen om een goede invulling van het gebied tot stand te brengen. Gewezen wordt op het risico van substantiële leegstand en mogelijke verloedering van het gebied. Wat daarvan verder ook zij, dit punt op zichzelf rechtvaardigt nog geen woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Burgemeester en wethouders hebben in eerdere correspondentie met TNT Real Estate (U11.003046) een vrijwel gelijklopend antwoord gegeven op de vraag om herontwikkeling. De zienswijze op het bestemmingsplan heeft geen nieuwe informatie of inzichten opgeleverd.

Voorgesteld wordt de zienswijze **niet te delen**.

## **Zienswijze 2.**

College van Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente Harderwijk, p/a Boonenweg 4 te Hierden, nummer I 11.1971

### Opmerking 2.1

Reclamant geeft aan beperkt te worden in de gebruiksmogelijkheden van het perceel Stationslaan 134 (voormalige pastorie bij de Plantagekerk). Reclamant ziet graag dat het perceel zou mogen worden aangewend als kantoor en/of praktijkruimte en vraagt het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

### *Commentaar*

In het huidige bestemmingsplan ("Friesegracht 1977") valt de voormalige pastorie de bestemming "Bijzondere doeleinden I". Dit betekent dat het pand alleen als woning mag worden gebruikt in de functie van pastorie bij de kerk (dienstwoning). De woning heeft echter zijn functie als pastorie verloren. Het afstoten van de pastorie als burgerwoning is in strijd met de geldende bestemming. Planologisch zijn er echter geen bezwaren, omdat in essentie de functie van het gebouw niet wijzigt. Daarom is er voor gekozen het perceel in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming te geven. Daarmee kan het pand worden verkocht als burgerwoning, terwijl het gebruik als pastorie te allen tijde mogelijk blijft.

Behalve als pastorie mag het pand op grond van het huidige bestemmingsplan ook gebruikt worden voor de overige genoemde functies binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden I". In dat opzicht is de woonbestemming, zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan een beperking ten opzichte van de huidige bestemming. Het is voor deze locatie niet de bedoeling geweest bestaande rechten in te perken. Daarom wordt voorgesteld om naast het gebruik als woning ook maatschappelijke voorzieningen toe te staan. Dit komt overeen met het toegestane gebruik binnen de huidige bestemming "Bijzondere doeleinden I". Wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan is al gedefinieerd in de begripsbepaling in artikel 1 van de regels, zodat het plan hierop niet aangepast hoeft te worden. Om dit mogelijk te maken moet een functieaanduiding worden toegevoegd.

In de zienswijze wordt verder gevraagd kantoren toe te staan. Voorgesteld wordt dit verzoek niet te honoreren. Volgens de Kantorennota (2007) dienen kantoren te worden geconcentreerd op kantoorlocaties. Dit betekent geen nieuwe mogelijkheden voor 'solitaire' kantoorfuncties verspreid over de stad. Dit geldt ook voor het wijzigen van de functie van bestaande (woon)panden, zoals de voormalige pastorie. Het gebruik van het pand als zelfstandig kantoor is in het huidige plan niet toegestaan en zal in het nieuwe bestemmingsplan ook niet worden toegestaan. Weliswaar komt verspreid over het plangebied een aantal locaties voor de een aanduiding 'kantoor' hebben. Het gaat hier echter om bestaande rechten. Van medewerking aan het verzoek zou bovendien een precedentwerking uitgaan voor het transformeren van woningen tot kantoren. In overwegend woongebieden is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voorgesteld wordt de zienswijze **gedeeltelijk te delen**, in die zin dat het gebruik van het plan voor maatschappelijke voorzieningen wordt toegestaan.

## **6. Samenvatting**

In totaal zijn twee zienswijzen behandeld. Voorgesteld wordt de zienswijze van TNT Real Estate niet te delen en de zienswijze van de Protestantse Gemeente Harderwijk gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan worden voorgesteld:

1. Verbeelding: de functieaanduiding 'maatschappelijk' toevoegen aan het perceel Stationslaan 134 (kadastraal perceel D 10462);
2. Regels, artikel 8 'Wonen': aan de bestemmingsomschrijving toevoegen dat maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn toegestaan.

Harderwijk, 12 juli 2011