Ruimtelijke onderbouwing
Harderwijk, Stadsdennen -
Dichterskwartier II fase A

Opdrachtgever:	Veldboom Vastgoed
Rapportnummer:	RB 100.048
Datum vrijgave:	Januari 2021
Opsteller:	De heer H. de Roo
Goedkeuring:	De heer M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....3
1.1 Aanleiding.....3
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....4
1.3 Procedurekeuze.....5
1.4 Doel.....5
1.5 Verantwoording.....5
1.6 Leeswijzer.....6

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING.....7
2.1 Ligging plangebied.....7
2.2 Stedenbouwkundige opzet.....8
2.3 Programmatische uitgangspunten.....9
2.4 Het gewenste bouwplan.....9

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....12
3.1 Rijksbeleid.....12
3.2 Provinciaal beleid.....14
3.3 Gemeentelijk beleid.....14

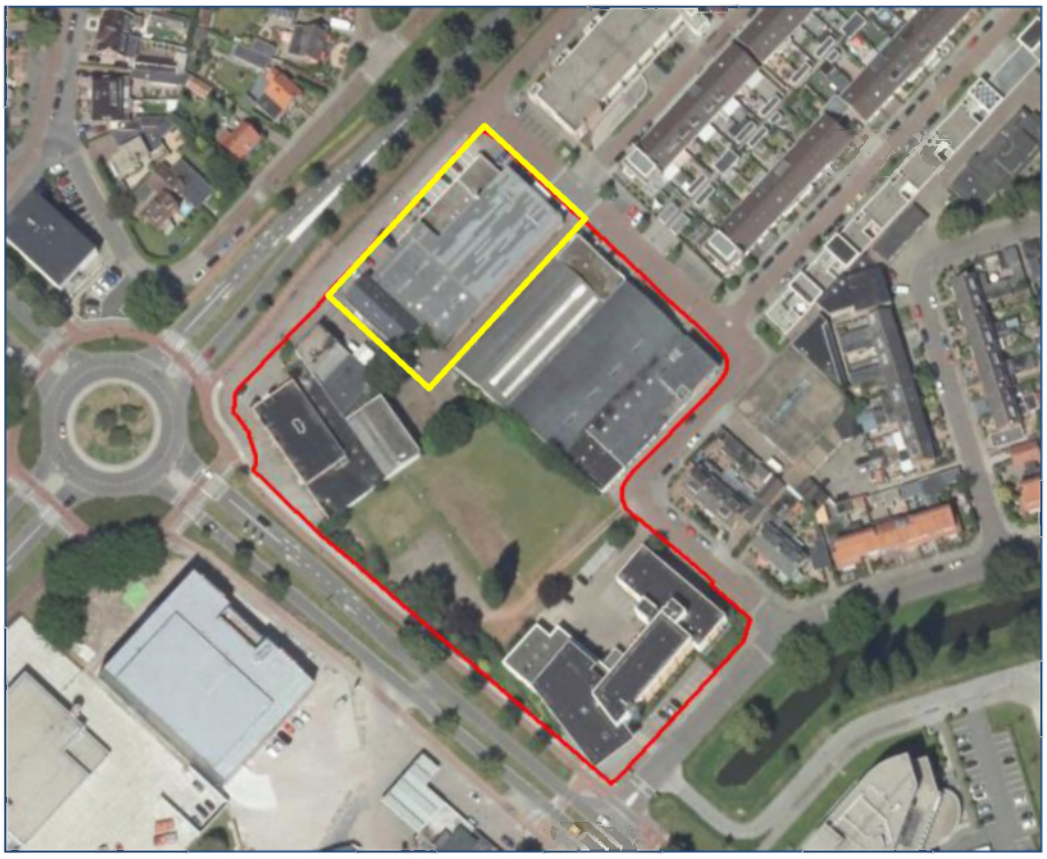
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....20
4.1 Inleiding.....20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....20
4.3 Bodem.....21
4.4 Ecologie.....23
4.5 Externe en fysieke veiligheid.....26
4.6 Geluid.....27
4.7 Geur.....29
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....29
4.9 Luchtkwaliteit.....31
4.10 M.e.r.-beoordeling.....32
4.11 Verkeer en vervoer en parkeren.....33
4.12 Water.....35
4.13 Kabels en leidingen.....37

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....38
5.1 Algemeen.....38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....38
5.3 Economische uitvoerbaarheid.....38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Stadsdennen - Dichterskwartier II is vastgesteld en wordt in ontwikkeling genomen, met als doel fasegewijs circa 200 woningen te realiseren alsmede commerciële functies. De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen voor de gronden waarvoor de ontwikkelplannen nog niet zijn uitgekristalliseerd. Ter plaatse zijn bestaande bedrijven toegestaan. Op basis van de huidige planontwikkeling is op deze locatie woningbouw in de vorm van een woongebouw gewenst.



Figuur 1.1: De begrenzing van het plangebied van het vigerend bestemmingsplan (rode kader) met in het gele kader het plangebied van het project (fase A).

Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van wonen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. Echter wordt aan deze voorwaarden niet voldaan. Derhalve dient een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Stadsdennen – Dichterskwartier II plaats te vinden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering vanuit een zogenaamde ‘goede ruimtelijke ordening’ bij een aanvraag om omgevingsvergunning (zie paragraaf 1.3).

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan Stadsdennen - Dichterskwartier II dat vastgesteld 21 juni 2018 is vastgesteld en onherroepelijk is. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Bedrijf” met een bouwvlak en maximale bouwhoogte van 7 meter. Het perceel heeft tevens een gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’ opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegd ten behoeve van het wonen zijn een aantal voorwaarden verbonden.

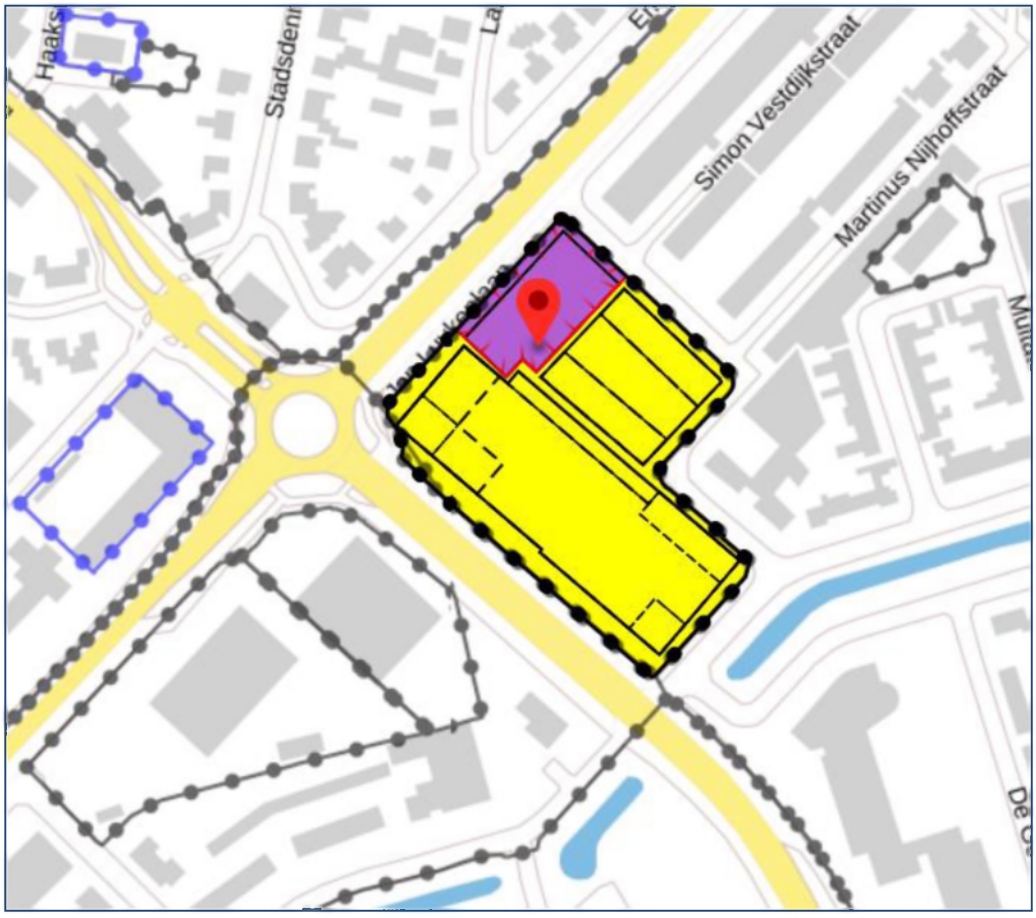


Fig. 1.1: Een weergave van het bestemmingsplan met de bedrijvenbestemming als plangebied.

De strijdigheden betreffen dat het gewenste woongebouw niet past binnen de bedrijvenbestemming (artikel 3.1 van het bestemmingsplan).

Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 9.1) opgenomen ten behoeve van wonen. Aan de wijzigingsbevoegd zijn een aantal voorwaarden verbonden. Zo mag het aantal woningen in het plangebied inclusief de wijziging naar wonen niet meer dan 200 bedragen en zijn de bouwhoogten vastgelegd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van woningen grenzend aan de Verkeersweg niet meer dan 16,5 m mag bedragen. Ook is geregeld dat de woningen grenzend aan de Handelsweg grondgebonden woningen moeten worden. Verder moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mag door de combinatie van functies geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling en de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden en gebouwen.

De herontwikkeling van deze locatie en het realiseren van een woongebouw maakt dat het aantal woningen in het plangebied meer dan 200 woningen bedraagt.

De voorgenomen herontwikkeling maakt dat er een woongebouw met 220 woningen wordt gerealiseerd. Verdeeld in verschillende blokken, waaronder blok A, dat voorziet in een woongebouw met 88 appartementen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt dat woongebouw (blok A) mogelijk. Hierdoor komt het aantal woningen in het plangebied in totaal uit op 240 woningen. Hierbij dient te worden te opgemerkt dat door een andere partij 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

1.3 Procedurekeuze

Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met op de begane grond een ondergeschikte commerciële en/of maatschappelijke (neven)functie op het perceel Verkeersweg 57 – 59 te Harderwijk. Het project onderscheidt verschillende vergunningplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1 van de Wabo:

- het bouwen van een bouwwerk (onder a.);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (onder c.);

Het project bevat dus meerdere vergunningplichtige activiteiten. In geval van een gecombineerde vergunningaanvraag waarin alle activiteiten worden aangevraagd doorloopt de aanvraag een uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo).

Voor een aanvraag dat betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Doel

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wijzigt niet het vigerend bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste (artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) bij een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘strijdig handelen regels ruimtelijke ordening’ (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Zowel de Verkeersweg als de Hoofdweg worden gekenmerkt door een afwisseling van fijnkorrelige woonbebouwing en grootschaliger stedelijke functies. Langs de Verkeersweg zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waarbij soms aan twee zijden grootschalige bebouwing staat, zoals kantoren en scholen, en soms aan twee zijden het kleinschalige bebouwingslint zich uitstrekt. Ter hoogte van het Dichterskwartier is er aan de noordzijde het kleinschalige lint.

De voormalige Rabobanklocatie is het laatste onderdeel van het gebied genaamd Dichterskwartier. Een groot deel hiervan is een aantal jaren geleden ontwikkeld. Het gebied ligt te midden van vele verschillende stedenbouwkundige structuren en gebieden. Aan de zuidoostelijke zijde wordt het gebied begrensd door de '60er jarenwijk Stadsdennen. Aan de noordzijde van de Rabobanklocatie ligt het bedrijvengebied tussen de Hoofdweg en de Handelsweg. De bedrijven zijn zeer verschillend van aard, waardoor de gebouwen ook een zeer diverse verschijningsvorm hebben. Dit levert een stedenbouwkundige sfeer op die men op een bedrijventerrein zou verwachten en niet op zo'n prominente plek in Harderwijk. Onderstaand een weergave van het plangebied ten behoeve van fase A.



Fig. 2.2: Het plangebied (fase A) gelegen in relatie tot het plangebied Dichterskwartier.

Het plangebied (fase A) is gelegen op de hoeklocatie Verkeersweg en Handelsweg. Op deze locatie was een bedrijfspand gevestigd. Onderstaand een weergave van de voormalige bedrijfsbebouwing. December 2020 is deze bebouwing gesloopt. Momenteel voorziet het gebied in een braakliggend terrein (zie figuur 4.5).

2.2 Stedenbouwkundige opzet

In de notitie 'Uitgangspunten ruimtelijke invulling Rabobank locatie e.o. / Johanniterlaan' is een beoogde ruimtelijke opzet geschetst waarbinnen het appartementencomplex op deze locatie ontworpen moet worden. De volgende punten zijn een samenvatting van de gewenste ruimtelijke opzet zoals gesteld in de notitie:

- Langs de Verkeersweg en de Hoofdweg dient bebouwing van hoge architectonische kwaliteit te worden gerealiseerd die positief bijdraagt aan het beeld dat van Harderwijk vanaf de hoofdwegen (de dragers) zichtbaar is;
- Langs de Verkeersweg/Hoofdweg wordt uitgegaan van een min of meer aaneengesloten bebouwingswand met ondergeschikte doorgangen (onder meer ter wering van verkeersgeluid), maar bij de vormgeving van die wand wordt uitgegaan van een interessante en gevarieerde onderverdeling door variaties in massa, reliëf, gevelindeling en materiaalgebruik;
- De bebouwingswand met appartementen ligt met de voorkant naar de Verkeersweg en Hoofdweg zodat er vanaf de Verkeersweg een interessant gevelbeeld kan ontstaan;
- Als sprake is van appartementen die ontsloten worden middels galerijen, dan zijn deze gelegen aan de binnenzijde van het bouwblok;
- De gevels langs zowel de Verkeersweg als de Hoofdweg dienen zowel in het horizontale als het verticale vlak opgedeeld te worden om daarmee een ritmiek te creëren die aansluit bij de harderwijker schaal;

Het plangebied heeft een aantal blokken. In totaal worden 240 woningen gerealiseerd. In het plangebied worden 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd door andere partij. Initiatiefnemer neemt de ontwikkeling van woongebouwen in diverse blokken voor zijn rekening.

De ontwikkeling kent een onderverdeling in blokken en aantallen appartementen:

- **Blok A: 88 appartementen**
- Blok B: 56 appartementen
- Blok C: 40 appartementen
- Blok D: 12 appartementen
- Blok E: 24 appartementen

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op blok A en voorziet in 88 appartementen. Hieronder een weergave van het betreffende blok. De appartementen in blok A betreffen allemaal (deels sociale) huur al dan niet gecombineerd met een zorgcontract, waardoor er sprake van zijn van de functie 'wonen met zorgen'. Op de begane grond is ruimte voor een commerciële of maatschappelijke functie.

<u>Wonen met zorg</u>
Er is van een 'woonfunctie voor zorg' sprake als het een woning (woonfunctie) betreft die bestemd is voor verlening van professionele zorg aan de bewoners met een vanuit

het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg in een daarvoor bestemde en uitgeruste woonfunctie (zie de definitie in artikel 1.1 lid 2 van het Bouwbesluit).

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande past het plan binnen de ruimtelijke uitgangspunten. Het plan is tevens aangepast na overleg met omwonenden waar een belangenafweging heeft plaatsgevonden over de massa van het te realiseren complex, de belangen van de bewoners en de financiële belangen van de initiatiefnemer. De definitieve planvariant dient nadere beoordeeld te worden door de gemeente.

2.3 Programmatische uitgangspunten

In de notitie 'Uitgangspunten ruimtelijke invulling Rabobank locatie e.o. / Johanniterlaan' wordt gesteld dat bij de ontwikkeling van een appartementencomplex er voldoende differentiatie komt in de woontypologieën. Voor onderhavig project / locatie invulling is bepaald dat het de doelstelling dient te zijn dat het complex voor 100% wordt gerealiseerd met een onderstaande verdeling:

- 15% huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens van €586,-;
- 10% huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens van €628,-;
- 15% huurwoningen tot de derde aftoppingsgrens van €710,-;
- 60% vrije sector huurwoningen (hiervan zou ook 15% in de koop kunnen vallen).

Conclusie
In de gewenste ontwikkeling wordt de doelstelling in het kader van de programmatische uitgangspunten gehaald.

2.4 Het gewenste bouwplan

Op de voormalige bedrijvenlocatie wordt een woongebouw gebouwd met 5 bouwlagen. Met op de begane grond een aantal grondgebonden woningen, gemeenschappelijke verkeersruimten, een bergingencomplex (stallingsruimte) voor fietsen en scootmobielen. Aan de zuidkant een commerciële en/of maatschappelijke plint met een gebruiksoppervlakte van ca. 170 m2. Op de bovengelegen bouwlagen zijn appartementen gelegen. De gebruiksoppervlakte van de woonfuncties is maximaal 50 m2.



Fig. 2.3: Een impressie van de voorgevel van Blok A gelegen aan de Verkeersweg.

Afvalvoorziening

Afvalvoorzieningen (restafval, GFT en papier) wordt niet inpandig geplaatst, echter voorziet het project in een ondergrondse afvalcontainers. Op eigen terrein, aan de kopse kant van blok A, gelegen aan de Handelsweg worden afvalcontainer zodanig geplaatst dat de inzamelaar de containers kan leeg maken. Het project voorziet in de volgende ondergrondse afvalcontainers:

- 2x 5 m2 ondergronds
- 2x papier 4 m3 ondergronds
- 3x dummy zuil voor gft

Onderstaand een weergave van het plangebied met daarin de ondergrondse afvalcontainers, gepland aan de Handelsweg. In onderstaande verbeelding is de locatie met een gele aanduiding weergegeven.

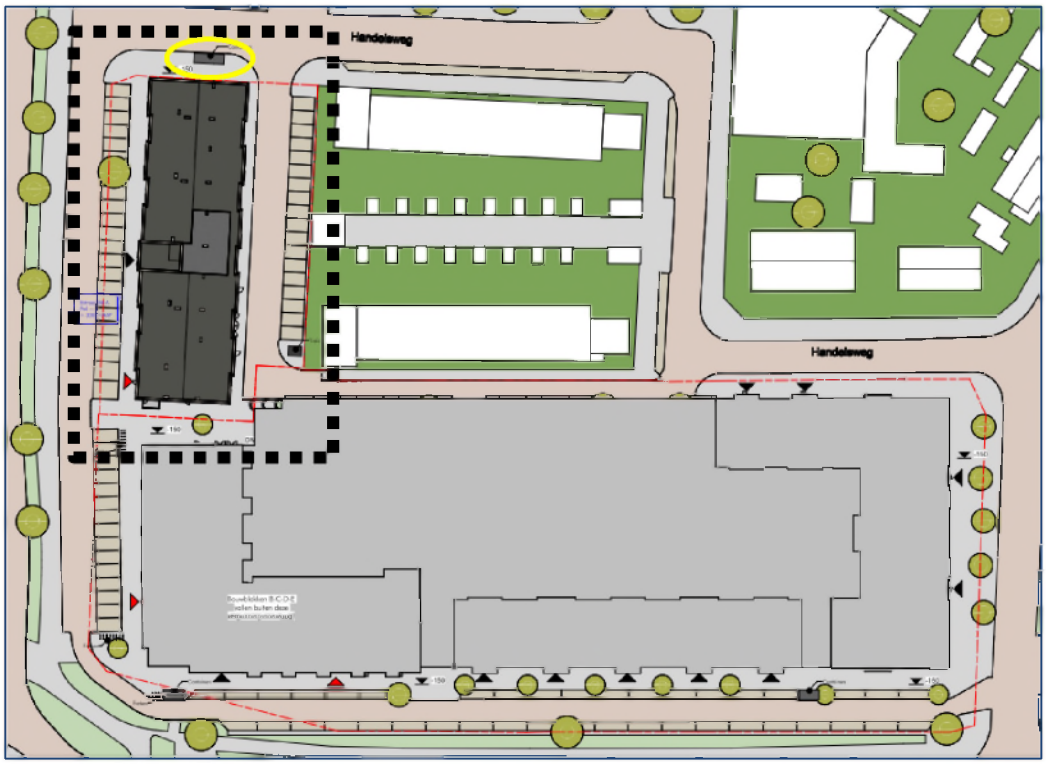


Fig. 2.4: Een impressie van het woongebouw (blok A) in relatie tot de gehele planontwikkeling in het gebied. Met in de gele cirkel de locatie van de ondergrondse afvalcontainers.

Dit blok met 88 appartementen is onderdeel van het grote geheel blok A-E met 220 appartementen. In het souterrain van dat blok zijn circa 180 ondergrondse parkeerplaatsen beschikbaar. Ten behoeve van het woongebouw Blok A zijn 93 parkeerplaatsen benodigd. Op het maaiveld wordt in het volledige plangebied 94 parkeerplaatsen (bovengronds) aangelegd.

De totale parkeeropgave wordt opgelost voor het gehele plangebied (blok A t/m E) in de parkeergarage en het parkeren op het maaiveld zoals ingetekend in de situatie. De uitwerking voldoet aan de parkeereis van Harderwijk (paragraaf 4.11).

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Harderwijk op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De woningbouwaantallen zijn passend binnen het Meerjarenprogramma Woningbouw 2014-2024. De behoefte aan nieuwbouw in de sociale huursector voor de periode 2010 tot 2020 is ingeschat op 465 woningen. In de jaren 2010 t/m 2015 zijn 215 sociale huurwoningen opgeleverd. Naar verwachting zullen in de jaren tot 2020 in Harderweide ongeveer 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarmee resteert dus nog een opgave van 200 woningen. Deze opgave zal vooral ingevuld (moeten) worden op inbreidingslocaties. Het onderhavige initiatief geeft hier invulling aan.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt.

<u>Behoefte</u>
De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale en lokale behoefte. In nieuwbouwprogramma in het beleidsplan Wonen (paragraaf 3.3.1.) is beschreven dat tot 2020 er een gewenste toename van de woningvoorraad met 2.650 woningen is.

De toe te voegen appartementen worden verleend naar huur- en koopsegment. Het toevoegen van deze appartementen draagt bij aan de doelstelling om de wachtlijsten voor huurwoningen terug te dringen. Op basis van de woonvisie is er veel behoefte aan deze woningen. Ook in het coalitieakkoord 2018 is het ontwikkelen van goedkope en middeldure woningen ten doel gesteld, om wachtlijsten korter te maken. Op basis van de woonvisie en het coalitieakkoord is het dus wenselijk om maximaal 40 extra appartementen op deze locatie toe te staan.

Het beleidsplan Wonen geeft aan dat er een sterke behoefte is aan nieuwe woningen. Daarmee is de behoefte vastgesteld.

<u>Stedelijk gebied</u>
De tweede vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door sanering en sloop van voormalige bedrijfslocatie. Er wordt dus geen beslag gedaan op buiten stedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden.

Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied en de aansluiting van de woonwijk. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen.

Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend project (fase A) levert een extra bijdrage leveren aan het ontwikkelen van het woonprogramma uit de woonvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de nieuwe Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provinciale hoofddoelen zijn vervolgens vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat het een provinciale ambitie is om de regionale centrumfunctie van Harderwijk te versterken.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de Omgevingsvisie. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De provincie trekt deze oude verordeningen in en brengt de Omgevingsverordening ervoor in de plaats. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van de Omgevingsvisie.

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen."

Op basis van voornoemde afspraken is binnen de Regio Noord-Veluwe de regionale woonopgave voor de periode 2013-2024 verdeeld over de deelnemende gemeenten. Als afgeleide daarvan is door de gemeente het Meerjarenprogramma Woningbouw 2014-2024 opgesteld. De te realiseren woningaantallen in dit plangebied passen binnen dit meerjarenprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Harderwijk 2031

Op 10 juni 2010 is de Stadsvisie Harderwijk 2031 vastgesteld. De Stadsvisie Harderwijk 2031 is gemaakt om een ontwikkelingsrichting voor de stad te bepalen op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid, woonklimaat en bereikbaarheid. Hierbij moeten strategische keuzes worden gemaakt. De visie is integraal. Dit betekent dat er nadrukkelijk wordt gekeken naar de onderlinge samenhang tussen de ruimtelijke,

sociale en economische beleidsvelden. De visie is een uitgangspunt voor de intensieve samenwerking tussen bestuur, bevolking, bedrijfsleven, instellingen, organisaties en andere overheidsinstanties.

Met dit plan wordt ingestoken op een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woonmilieu met variatie in woningtypes en een gemeenschappelijke binnentuin. Verder is het gelegen op een bijzondere locatie.

De "Stadsvisie Harderwijk 2031" geeft aan welke koers Harderwijk wil varen. De volgende stap is het vertalen van deze stadsvisie in één integrale visie. Een visie waarin een duidelijke sociale, economische én ruimtelijke pijler herkenbaar is. Per onderwerp worden de ambities en beleidsdoelen beschreven zodat de vraag "wat willen we in de komende jaren bereiken" helder wordt beantwoord. In de uitvoeringsagenda die hieraan wordt gekoppeld, staan de maatregelen die het gemeentebestuur de komende jaren neemt om die gestelde doelen te bereiken.

3.3.2 Structuur Harderwijk 2031

De structuurvisie Harderwijk 2031 is op 20 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze integrale structuurvisie is een uitwerking van de in juni 2010 door de gemeenteraad vastgestelde stadsvisie. In de structuurvisie wordt aangegeven wat in de periode tot 2031 voor de gemeente Harderwijk de belangrijkste thema's zijn waar integraal aan gewerkt gaat worden door de gemeente, het bedrijfsleven, de maatschappelijke organisaties en door inwoners zelf. De visie is een document waar het economische, sociale en ruimtelijke beleid met elkaar in verband is gebracht. Het betreft een visie waarin kaders zijn gesteld met doelstellingen om de in de Stadsvisie verwoorde ambitie te verwezenlijken. Deze doelstellingen zijn ondergebracht in 4 ontwikkelsporen: Zorgzame stad, Ondernemende stad, Aantrekkelijke stad en Verbindende stad.

De structuurvisie zal fungeren als beoordeling- en sturingsinstrument op alle gemeentelijke beleidsterreinen. Het is daarmee een beleidsdocument dat de gemeente bindt. De gemeente kan daar alleen van afwijken indien daar een goede motivering voor is. Daarnaast wordt richting gegeven aan te verrichten inspanningen en te nemen maatregelen die moeten leiden tot de realisatie en totstandkoming van de in het beleid nagestreefde doelen. De structuurvisie vervangt hiermee het structuurplan Harderwijk 2020 en is daarmee:

- een visie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in Harderwijk voor de middellange en lange termijn;
- een integrale visie met de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen betreffende het leven, werken en verblijven in Harderwijk;
- de wijze waarop de gemeente de doelstellingen denkt te realiseren.

Op de visiekaart 'Aantrekkelijke stad' is het plangebied aangegeven als 'Bestaand bebouwd gebied'. Op de overige twee visiekaarten 'Ondernemende stad' en 'Zorgzame stad' is het plangebied niet met een specifieke aanduiding aangegeven.

3.3.3 Beleidsplan wonen

Het woonbeleid van de stad Harderwijk is verwoord in het Beleidsplan wonen in Harderwijk 2016 (vastgesteld door de raad in mei 2012). De hoofddoelstelling uit het beleidsplan luid als volgt: "Het doel is om in Harderwijk en Hierden een buitengewoon aantrekkelijk woonklimaat te scheppen, door het in stand houden en realiseren van een gedifferentieerd aanbod in woonmilieus voor alle doelgroepen. Het credo is: meer woonkwaliteit door groei, reconstructie en transformatie".

Het streven is erop gericht om op elke locatie van enige omvang de volgens de woonvisie gewenste woningdifferentiatie (verdeling huur/koop en naar prijsklassen) te realiseren. Bij inbreidingslocaties speelt daarnaast mee dat de woningbouw ook moet bijdragen aan een meer gevarieerd woningaanbod in de wijk.

Het nieuwbouwprogramma in het beleidsplan Wonen heeft betrekking op de periode 2010 tot 2020 en gaat uit van een gewenste toename van de woningvoorraad met 2.650 woningen. Voor wat betreft de sociale huur wordt een toename met 300 tot 450 woningen wenselijk geacht.

Bij de evaluatie van het beleidsplan Wonen in 2015 is de conclusie getrokken dat het aantal te bouwen sociale huurwoningen in de periode tot 2020 met 75 à 100 verhoogd zou moeten worden. Dit gelet op de toegenomen behoefte. Verder werd de conclusie getrokken dat er vooral behoefte is aan kleinere woningen tot de 1e aftoppingsgrens (586 euro).

Al met al wordt de behoefte aan nieuwbouw in de sociale huursector voor de periode 2010 tot 2020 nu ingeschat op 465 woningen. In de jaren 2010 t/m 2015 zijn 215 sociale huurwoningen opgeleverd. Naar verwachting zullen in de jaren tot 2020 in Harderweide ongeveer 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarmee resteert dus nog een opgave van 200 woningen.

Deze opgave zal vooral ingevuld (moeten) worden op inbreidingslocaties. Voorliggend project (fase A) geeft hier invulling aan.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Harderwijk 2017

In de welstandsnota van Harderwijk wordt invulling gegeven aan de esthetische aspecten van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De welstandsnota gaat daarbij vooral in op de architectonische aspecten van bouwwerken, zoals massa, vorm, positionering, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundige zin spreekt de welstandsnota zich uit over de uitstraling en ligging van de bebouwing in relatie tot de omgeving.

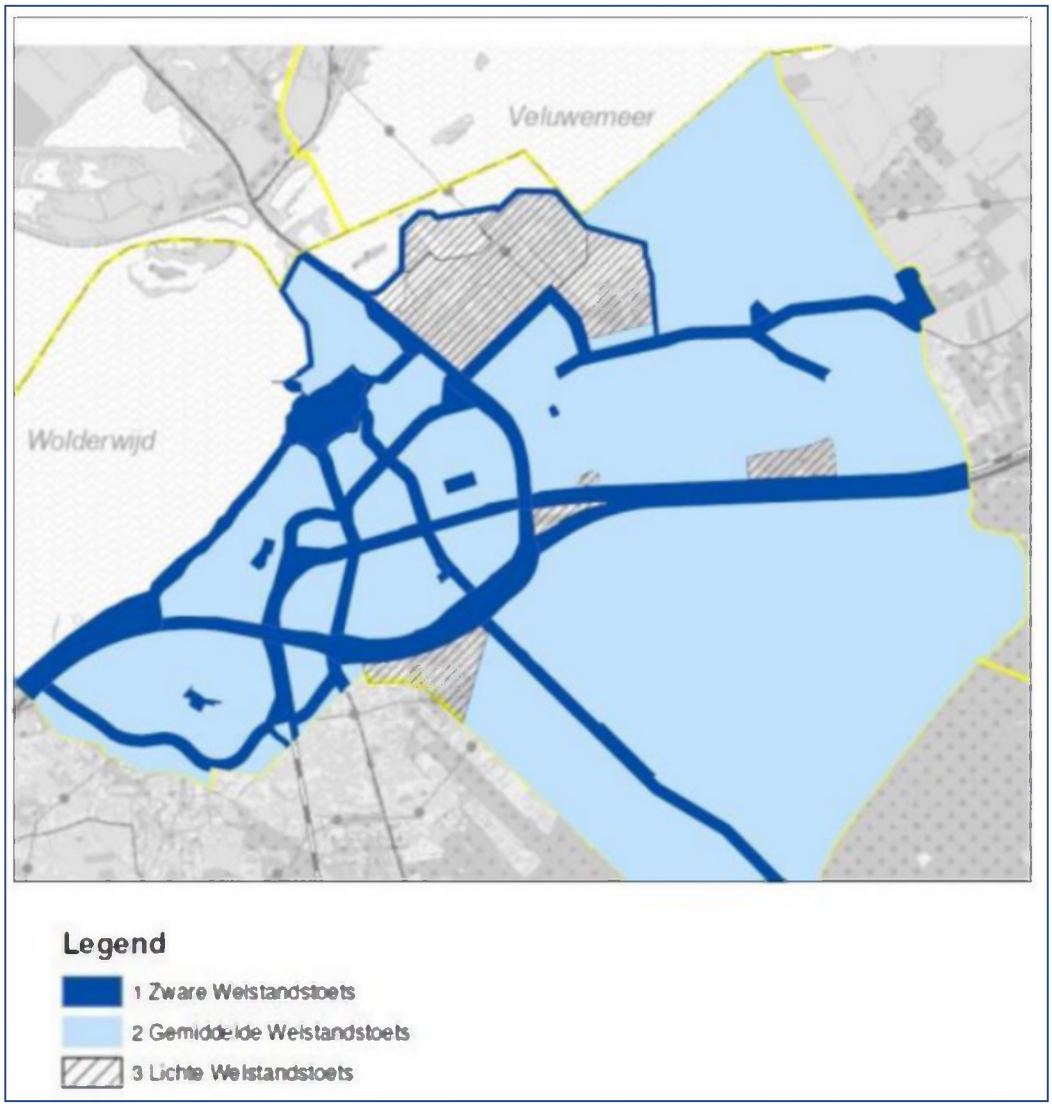
Voor een groot deel van de grotere bouwinitiatieven in dit gebied geldt de gemiddelde toets zoals in de welstandsnota is opgenomen voor 'Woongebied'.

Voor de bouwinitiatieven die gekeerd zijn naar het gebied met zware toets zoals binnenstad, winkelcentra en invalswegen/dragers geldt een zogenaamde zware toets. Voor deze gebieden gelden de zwaarste welstandscriteria uit de welstandsnota, omdat deze bebouwingen in belangrijke mate bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van de gemeente.

Harderwijk wordt immers vooral beleefd vanaf en vanuit deze belangrijkste invalswegen, ruimtelijke dragers en gebieden. Daarom richt het beleid zich op het versterken en verbeteren van de beeldkwaliteit in het beschermd stadsgezicht (binnenstad) en wijkwinkelcentra en aan invalswegen/dragers.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied, waarin de criteria uit de welstandsnota niet voorzien, kunnen afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen kunnen door de raad vastgesteld worden als welstandscriteria die gelden als aanvulling op de welstandsnota.

Uit de Welstandsnota blijkt dat voor de bebouwing langs de Verkeerweg en Hoofdweg de zware Welstandstoets geldt. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt de gemiddelde Welstandstoets.



Voor gebieden met een zware welstandstoets is het beleid gericht op het behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast algemene criteria wordt er hier bij bouwwerken getoetst op de relatie met de omgeving en meer nadruk op de compositie van het bouwplan en de detaillering.

Voor het bouwplan is een welstandstoets noodzakelijk. In de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een definitief advies afgegeven worden op het definitieve ontwerp van het appartementencomplex.

3.3.5 Verkeers- en vervoersbeleid

Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Harderwijk is opgenomen in het Verkeersstructuurplan (VSP). Het VSP is in december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Harderwijk en het plan bestaat uit een deel Mobiliteitsvisie (met een doorkijk naar 2030) en een deel Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (met een doorkijk tot 2015).

Het VSP geeft aan dat de komende jaren prioriteit wordt gegeven aan het aanpakken van verkeersonveiligheid in algemene zin en verkeersonveilige locaties in het bijzonder en daarnaast het stimuleren van het fietsverkeer in de gemeente Harderwijk.

Op 23 mei 2013 is door de gemeenteraad een Parkeernormennota vastgesteld. Deze Parkeernormennota is een uitwerking van de vastgestelde visie op parkeren in Harderwijk (GVVP). De Parkeernormennota dient tevens als uitbreiding/toevoeging aan de parkeerfondsregeling.

Omdat er geen wettelijke, door de rijksoverheid vastgestelde en voorgeschreven parkeernormen bestaan, heeft de gemeente Harderwijk besloten om de parkeernormen in één document vast te stellen met normen die specifiek toepasbaar zijn voor de situaties binnen de gemeente Harderwijk.

Deze parkeernormen worden gebruikt bij het berekenen van de parkeerbehoefte bij voorzieningen als woningen, scholen, winkels, kantoren en bedrijven. Het vaststellen van deze parkeernormen is onder meer voor burgers, projectontwikkelaars en de gemeente Harderwijk zelf van belang. Door het vaststellen is het namelijk voor iedere belanghebbende duidelijk en inzichtelijk welke parkeernormen voor een bepaalde functie gehanteerd worden. Hierdoor ontstaat eenduidigheid in het parkeernormenbeleid.

In paragraaf 4.10 wordt nader beschreven hoe met verkeer en parkeren wordt omgegaan.

3.3.6 Duurzaamheid (Routekaart naar een klimaatneutraal Harderwijk: De Energieke stad)

Harderwijk heeft vele kansen om zich te profileren op het gebied van duurzaamheid en in het bijzonder duurzame energie. Vanwege die kansen stelt de gemeente zich het volgende doel; In 2031 (Harderwijk 800 jaar) wordt binnen de gemeentegrenzen 45 % minder CO2 uitgestoten (referentiejaar 2010). Deze ambitie zal worden bereikt door in te zetten op:

- Energie besparing;
- Opwekken van duurzame energie;
- Compenseren (bijvoorbeeld door inkoop groene energie).

Met het stellen van deze ambitie wil de gemeente in het bijzonder lokaal bijdragen aan de economische vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van de gemeente. Het loont om te investeren in energiebesparende maatregelen vanwege lagere lasten en vanwege de toegevoegde waarde aan het investeringsobject. Maar het betekent ook dat het opwekken van energie geld oplevert, duurzame energie zal in de toekomst alleen maar waardevoller worden. Door nu te investeren in het opwekken van duurzame energie wordt de afhankelijkheid van stijgende energieprijzen en het opraken van fossiele brandstoffen in de toekomst beperkt. Het lokaal investeren van die opbrengsten of meedelen in revenuen draagt bij aan de vitaliteit en zelfvoorzienendheid van de gemeente. Daarnaast laat de gemeente met deze doelstelling zien dat zij haar principiële verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van klimaatverandering.

Relatie tot het project
Het project voorziet in nieuwbouw. Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan voorschriften ten aanzien van energiezuinigheid en milieuprestatie(normen). Voorliggend project voorziet hierin en voldoet aan de uitgangspunten van het Bouwbesluit 2012. In het volledige plangebied is voldoende aandacht voor het aspect water en klimaatadaptie. In het gebied worden al dan niet tijdelijke wadi's, maar ook infiltratievoorzieningen aangelegd.

Tot slot, voor het project het dak van de (halfverdiepte) parkeergarage in een semi openbare tuin die doorwaadbaar is voor voetgangers. Hiermee biedt de parkeeroplossing een dubbelfunctie. Het parkeren in de halfverdiepte parkeergarage maakt dat het parkeren voor de buurt uit het zicht wordt onttrokken. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Met als gevolg dat deze parkeeroplossing de mogelijkheid geeft om toegankelijk groen in de vorm van binnentuinen te realiseren. Het ontwerpen en realiseren van deze binnentuinen sluit aan bij de stedenbouwkundige visie, zoals voorgesteld in het vigerend bestemmingsplan. Deze binnentuin heeft een groen karakter en biedt een aangename verblijfsruimte waar bewoners van de woonblokken en de buurt elkaar kunnen ontmoeten. Door de woonblokken te ontsluiten aan de binnentuin ontstaat een levendig karakter en een goede sociale controle.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

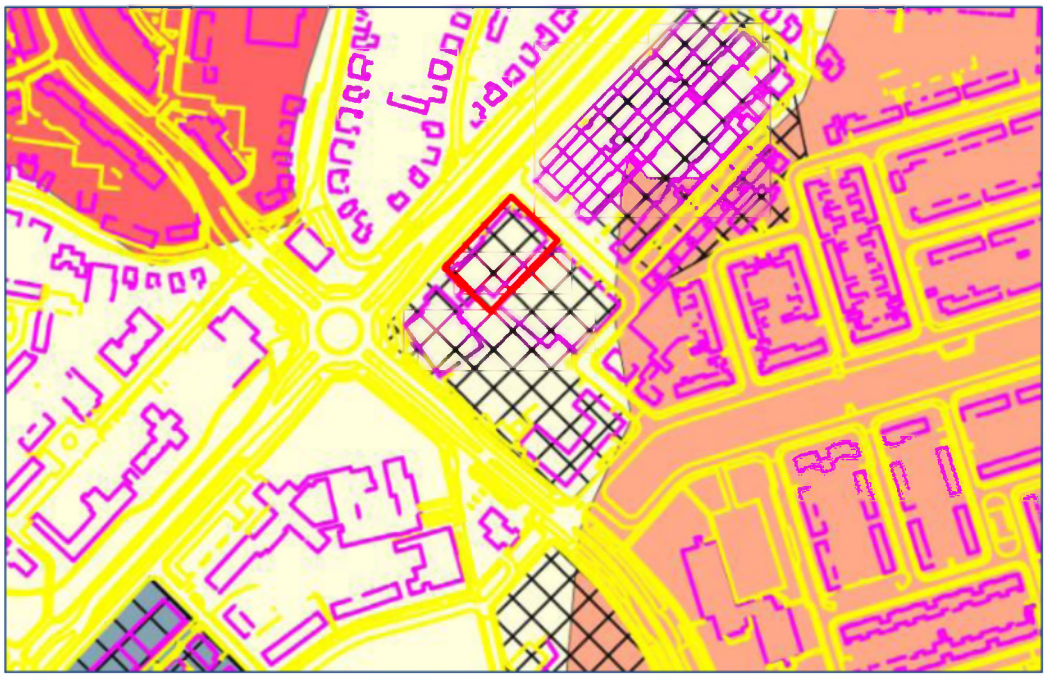
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Voor archeologische resten in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Conform het archeologiebeleid (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2011) geldt in het projectgebied geen verwachtingswaarde aangezien de bodem reeds volledig is verstoord. Om die reden kan archeologisch onderzoek in het kader van dit plan achterwege gebleven.



Gebieden zonder archeologische verwachting			
	Archeologisch onderzocht en vrijgegeven	Geen archeologisch onderzoek	Geen archeologisch onderzoek
	Diep vergraven onder archeologisch niveau	Geen archeologisch onderzoek	Geen archeologisch onderzoek
	verstoord	Geen archeologisch onderzoek	Geen archeologisch onderzoek

Zorgplicht
Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.

4.2.2 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Historisch geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van het cultuurlandschap. Dit betreffen de historische karakteristieken van het landschap. Bijzonder waardevol zijn elementen als houtopstanden, verkaveling patronen en wegenpatronen die al lange tijd in het gebied aanwezig zijn. In het plangebied is met name nog het oude wegenpatroon zichtbaar. Vanuit cultuurhistorie zijn de volgende wegen van waarde:

Verkeersweg
De Verkeersweg (1930) is ten zuidwesten van de binnenstad aangelegd, om het doorgaande verkeer op de Zuiderzeestraatweg niet meer door, maar langs de stad te leiden.

Hoofdweg
De Hoofdweg/ Deventerweg is gebruikt om de naoorlogse uitbreidingswijken te ontsluiten, waaronder Stadsdennen.

(Steden)bouwkundige waarden
In het projectgebied en de directe omgeving zijn geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten of karakteristieke panden aanwezig.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Omdat dit project (ruimtelijke onderbouwing) perceelsgebonden is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De te bouwen appartementencomplex is afgestemd op de kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Omdat het plangebied reeds in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden met al dan niet bodembedreigende activiteiten, is het aannemelijk dat bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. Het gebied is een verdachte locatie.

Onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen is in het kader van een planologische procedure noodzakelijk.

Door Grondvitaal BV is een verkennend bodemonderzoek, bekend onder projectnummer: 2027063, versie 01, d.d. 22 september 2020 uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 van het rapport staan een samenvatting, conclusies en aanbevelingen. De volgende conclusies en aanbeveling zijn terug te lezen:

Conclusie
A. Gehele terrein
De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing.

De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

B. Ondergrondse alcoholtank
De onderzoekshypothese "verdachte locatie" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Er is geen verontreiniging aangetroffen. Derhalve is de locatie niet meer verdacht voor de onderzochte stoffen.

C. Ondergrondse HBO tank
De onderzoekshypothese "verdachte locatie" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Er is geen verontreiniging aangetroffen. Derhalve is de locatie niet meer verdacht voor de onderzochte stoffen.

D. Leidingwerk (54 m 1)
De onderzoekshypothese "verdachte locatie" kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters niet worden gehandhaafd. Er is geen verontreiniging aangetroffen. Derhalve is de locatie niet meer verdacht voor de onderzochte stoffen.

Aanbeveling
Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven. Aanbevolen wordt dit rapport in te dienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd. Met deze paragraaf en reeds uitgevoerde bodemonderzoek kan worden aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4.4 Ecologie

4.4.1 Europese regelgeving

De twee Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) vormen samen de belangrijkste natuurbeschermingswetgeving op Europees niveau. De Vogelrichtlijn heeft tot doel in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De EU lidstaten zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Habitatrichtlijn waarborgt de biologische diversiteit door het in stand houden van natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna.

De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en van natuurlijke habitats. Beide richtlijnen verplichten de lidstaten tot het aanwijzen van te beschermen gebieden, zogeheten speciale beschermingszones. Het netwerk van speciale beschermingszones die op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen wordt over het algemeen als Natura 2000 aangeduid. Een Natura 2000-gebied kan uit een Vogelrichtlijngebied, een Habitatrichtlijngebied of een combinatie van beide bestaan. Bij een gecombineerd Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied kan elk onderdeel zijn eigen begrenzing hebben, afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden

4.4.2 Rijksbeleid en wetgeving

<u>Wet natuurbescherming</u>
Rijksregels over natuurbescherming staan in de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). De wet kent een algemene zorgplicht voor iedereen in Nederland ten aanzien van Natura 2000- gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten. De Wnb geeft de provincies de opdracht om gebieden aan te wijzen die behoren tot het 'natuurnetwerk Nederland', een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Andere gebieden kunnen de provincies aanwijzen als bijzondere provinciale natuurgebieden dan wel bijzondere provinciale landschappen. De Wnb bevat –voor zover voor bestemmingsplannen relevant- regels voor de bescherming van gebieden, voor de bescherming van soorten en over houtopstanden.

<u>Gebiedsbescherming</u>
De minister van Economische Zaken wijst Natura 2000-gebieden aan, de speciale beschermingszones als bedoeld in de Vogel- en de Habitatrichtlijn. Het aanwijzingsbesluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. De provincie stelt voor het Natura 2000-gebied iedere 6 jaar een beheerplan vast. Op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 Wnb stelt een bestuursorgaan een plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied uitsluitend vast indien uit een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, waarin rekening is gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied, de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als uit de passende beoordeling die vereiste zekerheid niet is verkregen kan het plan uitsluitend worden vastgesteld als is voldaan aan elk van de voorwaarden: a. er zijn geen alternatieve oplossingen; b. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, en c. er worden de nodige compenserende maatregelen getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Als het plan significante gevolgen kan hebben voor een prioritair type natuurlijke habitat of een prioritaire soort in een Natura 2000-gebied geldt in plaats van de hiervoor genoemde voorwaarde b, de voorwaarde dat het plan nodig is vanwege: a. argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of met voor het milieu wezenlijk gunstige effecten, of b. andere dwingende redenen van openbaar belang, na advies van de Europese Commissie. Als compenserende maatregelen nodig zijn, moeten deze onderdeel uitmaken van het plan.

<u>Soortenbescherming</u>
De Wnb kent drie verschillende beschermingsregimes voor soorten:

a) een beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten; Op grond van dit regime is het verboden om opzettelijk in het wild levende vogels te doden of te vangen, om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te vernielen of te beschadigen, nesten van vogels weg te nemen en om vogels opzettelijk te storen.
b) een beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn en van de Verdragen van Bern en Bonn; Dit regime bevat de verboden om in het wild levende dieren van de bedoelde soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk te verstoren, hun eieren opzettelijk te vernielen of te rapen, hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen en om bedoelde plantensoorten opzettelijk te plukken en te vernielen.
c) een beschermingsregime voor andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten;

Op grond van dit regime is het verboden om de soorten die zijn opgenomen in de bijlage bij de wet van de bijlagen opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de in de bijlage genoemde dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen en om bepaalde vaatplanten opzettelijk te plukken en te vernielen. Van deze verboden kan de provincie ontheffing (in individuele gevallen) respectievelijk (bij verordening) vrijstelling verlenen. Dit kan alleen als aan drie criteria is voldaan:

a) er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk;
b) de handeling is nodig vanwege een van de in de wet genoemde en per beschermingsregime verschillende belangen, zoals de volksgezondheid, de openbare veiligheid of (bij het beschermingsregime voor nationaal beschermde soorten) in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en het daarop volgende gebruik van het betreffende gebied;
c) de ingreep doet geen afbreuk aan de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Voor een deel van de andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten hebben provinciale staten in de Omgevingsverordening Gelderland vrijstelling verleend voor zover het gaat om handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het bestendig beheer en onderhoud.

Tevens is er een zorgplicht. Iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voor verstoring van vogels en vogelnesten geldt dat buiten het broedseizoen de nestplaatsen, zonder ontheffing, worden verstoord, zowel binnen als buiten het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt. De meeste vogels broeden tussen medio maart en medio juli. Houtopstanden Tot slot kent de Wnb het verbod om een houtopstand geheel of gedeeltelijk te (doen) vellen, zonder voorafgaande melding daarvan aan de provincie. Dit verbod geldt niet binnen de bebouwde kom en voor bepaalde typen bomen."

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het meest nabijgelegen gebied beschermt middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren dat is gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Het plangebied (figuur 4.2) ligt eveneens niet in en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als GNN of GO. Dergelijke gebieden zijn gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer ten zuiden en noorden van het plangebied. Tussen deze gebieden en het plangebied ligt bebouwing en infrastructuur van Harderwijk.



Fig. 4.2: Het plangebied gelegen ten opzichte van natuurgebieden (bron: Alterra)

Stikstofdepositie

Door Rensen Milieuadvies zijn voor het project een Aerius-berekening (aanleg- en gebruiksfase) uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Op basis hiervan is geen stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied aanwezig.

De Aerius-berekening alsmede het rapport 'Onderzoek Stikstofdepositie Dichterskwartier te Harderwijk, kenmerk Dichterskwartier01/20210122 zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Soortbescherming
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woongebouw (Blok A) stond tot december 2020 bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Het plangebied voorziet momenteel in een braakliggend en bouwrijp gebied.



Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied (blok A) na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing.

Het bouwen en gebruiken van braakliggende gronden heeft geen significant nadelige invloed op beschermde ecologische en natuurwaarden.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid wordt verwezen worden naar paragraaf 5.5.5. van de toelichting van het bestemmingsplan “Stadsdennen – Dichterskwartier” (vastgesteld in 2018). Ondanks de toename van het aantal appartementen leidt het aspect externe veiligheid niet leidt tot een andere verantwoording van het groepsrisico omdat de planlocatie ligt in het invloedsgebied toxisch van de spoorlijn. Binnen dit gebied hoeft de hoogte van het groepsrisico niet rekentechnisch vastgesteld te worden.

Conclusie externe veiligheid
Het voornemen om 88 appartementen te realiseren past binnen de onderbouwing externe veiligheid zoals uitgewerkt in paragraaf 5.5.5 van de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan “Stadsdennen-Dichterskwartier”.

4.6 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door een industrieterrein, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van de verschillende geluidsbronnen.

In de Wgh zijn (voorkeurs)grenswaarden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van verschillende geluidsbronnen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (art. 110a lid 1 Wgh). Wanneer ook de maximale te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere (geluid reducerende) maatregelen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk is het bevoegd gezag in deze. De Wgh dan wel het aanhangend “Besluit geluidhinder” bevat gronden op basis waarvan mag worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden.

De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde vindt echter slechts toepassing indien zogenoemde bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a lid 5 Wgh). Om dit aan te kunnen tonen geldt een onderzoekplicht. Dit houdt in dat in ieder geval een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidbelasting zonder geluid reducerende maatregelen.

<u>Voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai</u>
De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB en de ten hoogste toelaatbare waarde is 63 dB voor binnenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB en de ten hoogste toelaatbare waarde is 68 dB voor binnenstedelijk gebied.

<u>Woon- en leefklimaat</u>
Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Verkeerswegen hebben volgens de Wet geluidhinder aan weerszijden zones. Gelet op de ligging binnen een geluidzone (Verkeersweg en Hoofdweg) is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door Ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 20201583-01 en naam ‘Akoestisch onderzoek Nieuwbouw Dichterskwartier II Bouwdeel A, d.d. 22 januari 2021’ is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

In hoofdstuk 6 van het rapport is een samenvatting met de volgende conclusie te lezen:

> Geluidsbelasting wegverkeerslawaai
> De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdweg/Selhorstweg bedraagt ten hoogste 48 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
>
> De geluidsbelasting ten gevolge van de Verkeersweg bedraagt ten hoogste 58 dB. Deze geluidsbelasting ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), maar niet hoger dan de grenswaarde van L_{den} = 63 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
>
> Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen beschouwd, maar deze zijn redelijkerwijs als niet doelmatig aan te merken.
>
> Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Harderwijk te worden verzocht voor 51 appartementen een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste:
>
> - L_{den} = 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) t.g.v. de Verkeersweg.
>
> Het ontwerp is tevens getoetst aan het geluidsbeleid van de gemeente Harderwijk. Op basis van deze toetsing kan worden gesteld dat met de gehanteerde uitgangspunten voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente Harderwijk.
>
> Omdat een hogere waarde wordt vastgesteld, zal aangetoond moeten worden dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dienen de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelastingen excl. aftrek art. 110g Wgh te worden gehanteerd.

Uit voorgenoemd opgesteld akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de appartementen wordt overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de gevels van de appartementen.

Tevens is in dit onderzoek de nagalmtijd in de gemeenschappelijke verkeersruimten beoordeeld. Ten slotte is aandacht besteedt aan de interne geluidsisolatie.

Het door Ingenieursbureau Spreen opgestelde bouwakoestisch rapport met kenmerk 20201583-02 en naam ‘Bouwakoestisch onderzoek Nieuwbouw Dichterskwartier II Bouwdeel A, d.d. 22 januari 2021’ is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De bouwakoestische maatregelen worden verwerkt in de planvorming teneinde te kunnen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Tevens is hiermee voldoende aangetoond dat er spraak is van een aanvaard woon- en leefklimaat en bewoners van de appartementen voldoende beschermd worden tegen geluid.

4.6.1 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.7 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaand genoemd. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

<u>Doorwerking naar het plan</u>
Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet in het realiseren van een woongebouw en omvat geen milieubelastende inrichtingen. In de directe omgeving van het plangebied is omliggend overwegend woonfuncties gelegen. Ten zuiden van het plangebied is sprake van bedrijvigheid. Het gebied rondom de Verkeersweg als Hoofdweg is aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de omgeving is ten zuiden van het plangebied bedrijvigheid aanwezig:

- <u>Couperusweg 31:</u> dit betreft een verkooppunt motorbrandstoffen en is voorzien van een bestemming Bedrijf met nadere aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. In de bedrijvenlijst valt een dergelijke activiteit onder milieucategorie 2 (afstand 30 meter voor geluid en geur). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 130 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.
- <u>Hoofdweg 2:</u> ter plaatse is multifunctioneel pand aanwezig met onder andere een bioscoop, kinderspeelparadijs, bowlingcentrum en fitnessruimte. Een bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor het perceel. Maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca is toegestaan. In de bedrijvenlijst zijn genoemde activiteiten naar aard en omvang vergelijkbaar met de activiteiten sbicode 9213 (bioscopen), 926 (bowlingcentra) en 9304 (fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden).

Deze activiteiten vallen allen onder milieucategorie 2 (afstand 30 meter voor geluid). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 136 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

- Parkweg 1: ter plaatse is een munitieopslag gevestigd. Een bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor het perceel. In de bedrijvenlijst valt de activiteit onder milieucategorie 2 (afstand 30 meter voor geluid en gevaar). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 220 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.
- Handelsweg 1: dit betreft een bedrijfspand en is voorzien van een bestemming Bedrijf met nadere aanduiding 'a'. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan die voldoen aan specifieke bedrijvenlijst die uitgaat van functiescheiding. Bedrijvigheid is toegestaan tot en met milieucategorie 2. Dit betekent dat met een richtafstand van 30 meter rekening gehouden moet worden. De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 70 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.
- Bedrijventerrein Lorentz: Ten noord(oosten) van het plangebied is Lorentz gelegen. Ter plaatse mogen bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 zicht vestigen. Uitgaande van de maximale milieucategorie 5.3 dient rekening te worden gehouden met richtafstanden van 1000 meter en bij een ‘gemengd gebied’ (waar sprake van is) 700 meter. Onderstaande verbeelding geeft aan dat het bedrijventerrein op de kortste afstand van ca. 900 meter is gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

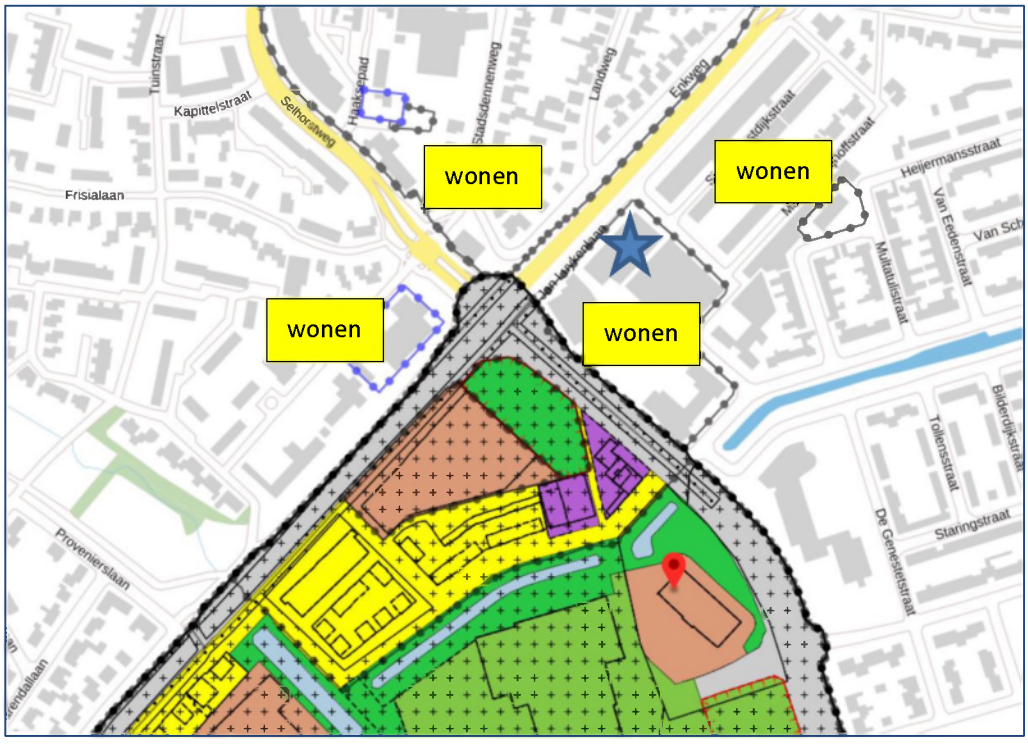


Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied (blauwe aanduiding) ten opzichte van omliggende inrichtingen en woonfuncties.



Fig. 4.5: Een weergave van het plangebied (blauwe aanduiding) ten opzichte van het bedrijventerrein Lorentz.

Conclusie

De nieuwe woningen worden op voldoende afstand van omliggende bedrijven gerealiseerd. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie luchtkwaliteit
Het mogelijk maken van de woningen draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de (verslechtering van) de luchtkwaliteit.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. dient te worden geschonken. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die worden genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2.000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

Conclusie
De omvang van het project is zodanig beperkt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden.

4.11 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Door Team4 is een notitie (opgenomen als bijlage) opgesteld die ingaat het parkeren voor de gehele gebiedsontwikkeling van de verschillende fasen. Het overzicht geeft per fase het soort wonen, GBO per woonsoort, en m2 BVO commerciële ruimten in het plangebied. Uit het overzicht blijkt dat voor de gehele gebiedsontwikkeling (fase A t/m E) in totaal 274 parkeerplaatsen nodig zijn. Het parkeren in de gehele gebiedsontwikkeling voor in ondergronds en bovengronds parkeren. Voor de gehele ontwikkeling zijn 188 parkeerplaatsen in de half ondergrondse parkeergarage (souterrain) aanwezig. Op het maaiveld (bovengronds) worden 96 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaliteit voorziet de gebiedsontwikkeling in 284 parkeerplaatsen.

Het project voorziet in een woongebouw (fase A) met 88 woonfuncties en op de begane grond ruimte een commerciële en/of maatschappelijke ruimte met een BVO van 170 m2. Onderstaand een fragment van dat overzicht met betrekking tot het woongebouw (fase A).

	WONINGEN:				FIETSPARKEREN / SCOOTMOBIELS:			PARKEREN:	
Woningtypes + Commerciële ruimtes:		Aantal	GBO	GBO totaal/wonen	GBO commercieel	Fietsen	Totaal	Scootmobiel en in m2	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
BLOK A	Commercieel		130		170				3 per 100m2	5,1
	Appartement A-A	5	44	220		nvt			1	5,0
	Studio type A-B	14	39	546		nvt			1	14,0
	Appartement type A-C	19	49	931		nvt			1	19,0
	Studio type A-D	4	34	136		nvt			1	4,0
	Studio type A-E	23	34	782		nvt			1	23,0
	Appartement type A-F	23	43	989		nvt			1	23,0
SUBTOTAAL		88		3.604	170			29		93,1

Fig. 4.6: Een fragment (fase A) van het overzicht Programma Woningen van Team 4 ten behoeve van de parkeerbehoefte voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen kan gesteld worden dat in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. Ten behoeve van het woongebouw Blok A zijn 93 parkeerplaatsen benodigd (zie figuur 4.5). Voor de gehele parkeerberekening wordt verwezen naar de bijlage Programma woningen, werknummer 1958, d.d. 22 januari 2021. Op het maaiveld wordt in het volledige plangebied 94 parkeerplaatsen (bovengronds) aangelegd.

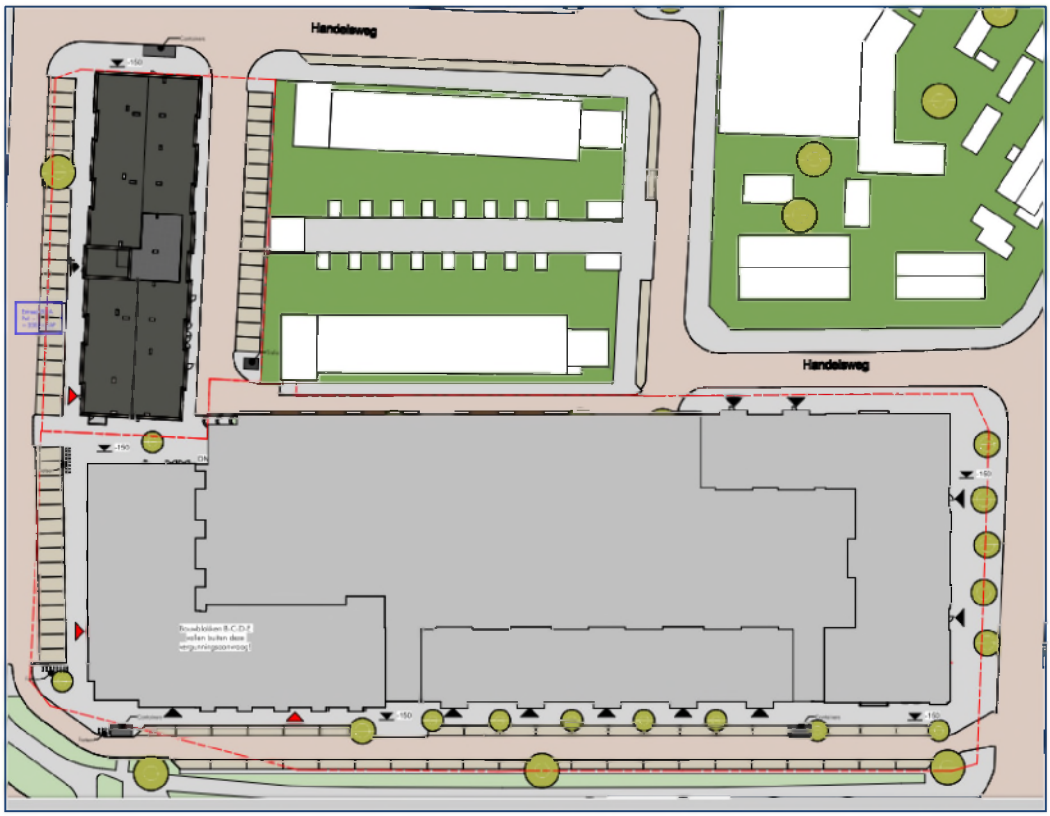


Fig. 4.6: Een weergave van de nieuwe situatie met het bovengrondse parkeren in het gehele plangebied.

De totale parkeeropgave wordt opgelost voor het gehele plangebied (blok A t/m E) in de parkeergarage en het parkeren op het maaiveld zoals ingetekend in de situatie. De uitwerking voldoet aan de parkeereis van Harderwijk (paragraaf 4.11).



Fig. 4.7: Een fragment van de (halfverdiepte) parkeergarage met tevens parkeren voor het gehele project (Blok A – E).

In het woongebouw (fase A) wordt op de begane grond een bergingencomplex van ca. 146 m2 gerealiseerd voor het stallen van fietsen en scootmobielen.

4.12 Water

Op deze ruimtelijke ontwikkeling is het waterbeleid zoals beschreven in paragraaf 3.8 van het vigerend bestemmingsplan van toepassing. Op basis van richtlijnen is dit vertaald naar een waterbewust plan. In deze paragraaf wordt uiteengezet of en in welke mate deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder afvalwater, hemelwater, grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van een zogenaamd watertoets door de waterbeheerder(s). Onder watertoets wordt het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten verstaan.
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gelden de algemene uitgangspunten die in het waterbeleid zijn beschreven.

Watergerelateerde gebiedskenmerken
De planlocatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het is een locatie die gedeeltelijk bebouwd en verhard was. Aan de zuidoostkant van het plangebied is de Couperussingel gelegen. De Couperussingel kan op bepaalde momenten in het jaar het regenwater goed gebruiken omdat de voeding vanuit het watersysteem zelf dan beperkt is.

Het plangebied ligt in een grondwaterfluctuatiezone. Rekening dient gehouden te worden met de langjarige grondwater fluctuaties van het Veluwemassief. De nabije ligging van de Couperussingel met gereguleerd peil heeft een dempende invloed op eventuele trendmatige toekomstige grondwaterstand stijgingen.

Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is op basis van het in 2009 ingerichte grondwatermeetnet voorlopig vastgesteld op +1,5 m. t.o.v. NAP. Inmiddels is de monitoring een aantal jaren verder. Het bouwpeil moet minimaal 90 cm. boven de GHG blijven. Gezien de hoogte van het huidige maaiveld is er ruimte onder het maaiveld voor berging en infiltratie van water en de aanleg van een waterdichte parkeergarage.

Waterbewust plan
Voor de afvoer van vuilwater kan afhankelijk van de nieuwe inrichting aangesloten worden op het vuilwaterstelsel die aanwezig is in de Handelsweg. De capaciteit van het rioolstelsel is ruim voldoende om de aanvoer van vuilwater in het plangebied te kunnen verwerken. Blok A kan worden aangesloten op het rioolstelsel in de Handelsweg.

De grondwaterstand ligt voldoende diep om de beleidsmatig vereiste ontwateringdiepte van meer dan 90 cm beneden het maaiveld bij de gebouwen te realiseren. Eventuele kelders moeten wel waterdicht worden aangelegd om optrekkend vocht te voorkomen. De aanleghoogte, groenvoorzieningen en infiltratiemogelijkheden worden zo aangebracht dat regenwater binnen het plangebied wordt verwerkt. Volledige afstroming van regenwater naar omliggende terreinen wordt verhinderd. Wateroverlast wordt zo goed mogelijk tegengegaan. Schade door wateroverlast als gevolg van inundatie vanuit het oppervlaktewater en/of water-op-straat wordt voorkomen.
De beleidsregels die onderdeel zijn van de Keur (verordening) van het waterschap Vallei en Veluwe zijn in principe uitgangspunt voor de minimale omvang van de voorzieningen.

Dat betekent dat de voorziening 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak gedurende 24 uur binnen het plangebied moet kunnen bergen of infiltreren. Omdat bij deze ontwikkeling sprake is van afkoppeling van regenwater (dat in de huidige situatie op bestaand oppervlak valt en afvoert naar het gemengd rioolstelsel en de zuivering) en daarnaast afvoer naar de Couperussingel positief is voor de waterkwaliteit is het volgens de Keur in dit geval mogelijk om tot een maximum van 40 mm regenwater/m2 verharding naar de Couperussingel af te voeren.

Binnen het plangebied zal het regenwater op groene daken, in een wadi, via halfverharding en infiltratiekratten worden verwerkt en/of geborgen. De exacte wateropgave wordt in het kader van het bouwplan nader uitgewerkt. In redelijkheid is aan te nemen dat in het plan voldoende ruimte voor de benodigde waterberging gevonden kan worden.

Watertoets
Het gebouw wordt gerealiseerd op een huidige bedrijvenlocatie. Op de huidige locatie is momenteel bestaande bedrijfsbebouwing aanwezig. Het gehele perceel is voorzien van verharding en bebouwing dat wordt gesloopt. Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 88 woonfuncties en een commerciële ruimte. Per saldo voorziet het project niet in een toename van (erf)verharding, echter is er sprake van een afname.

Beoordeling watertoets
Op 9 oktober 2020 is een watertoets uitgevoerd. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets is als bijlage bijgevoegd.

Aandachtspunten
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebied specifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning geen of nauwelijks gevolgen voor het watersysteem hebben, mits sprake is van voldoende waterberging conform de beleidsregels die onderdeel zijn van de Keur (verordening) van het waterschap Vallei en Veluwe.

4.13 Kabels en leidingen

In de parallelweg van de Verkeersweg is een transportriool aanwezig dat in eigendom is van het waterschap en de gemeenten Ermelo en Harderwijk. Om het transportriool langs de Verkeersweg in stand te houden en te kunnen beheren is het belangrijk met de bouw een afstand tot deze leiding aan te houden van 8 meter. De afstand tot het bouwvlak bedraagt meer dan deze 8 m. Verder planologische bescherming is niet noodzakelijk

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

<u>Financiële uitvoerbaarheid</u>
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de Wabo-procedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

<u>Planschade</u>
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.

De eventuele planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

Projectgegevens

Project	: Harderwijk, Stadsdennen - Dichterskwartier II fase A
Projectnummer	: RB 100.048
IMRO	: --
Versie	: 02
Datum	: Januari 2021