Waterfront-Zuid Kop Stadswerven

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel 5

1.3 Plangebied 6

1.4 De bij het plan behorende stukken 7

1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 9

2.1 Ontstaansgeschiedenis 9

2.2 Ruimtelijke structuur 9

2.3 Vigerend bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 10

3.1 Algemeen 10

3.2 Ruimtelijk beleid 10

3.3 Welstandsbeleid 12

3.4 Woonbeleid 13

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 16

4.1 Inleiding 16

4.2 Uitgangspunten 16

Hoofdstuk 5 Onderzoek 17

5.1 Inleiding 17

5.2 Cultuurhistorie en archeologie 17

5.3 Molenbiotoop 17

5.4 Ecologie 19

5.5 Water 20

5.6 Verkeer en parkeren 26

5.7 Milieu 27

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten 37

6.1 Inleiding 37

6.2 Juridische regeling 37

6.3 Bestemmingsbepalingen 37

6.4 Handhaving 38

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 40

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg 41

8.1 Inspraak *41*
8.2 Vooroverleg *41*
8.3 Zienswijzen *41*

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie 'Kop Stadswerven' van het Waterfront in Harderwijk een appartementengebouw met circa 100 appartementen, circa 50 grondgebonden woningen en een bovengrondse parkeergarage te realiseren. Verder is er in beperkte mate ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en horeca.

De locatie 'Kop Stadswerven' maakt deel uit van het stedelijke ontwikkelgebied 'Waterfront', langs de provinciale weg N302. Het voorgenomen bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan en niet in de uitwerkingsmogelijkheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een geheel nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van woningbouw, commerciële voorzieningen en een parkeergarage op de locatie 'Kop Stadswerven'. Daartoe dient de strijdigheid met het volgende vigerende bestemmingsplan te worden opgeheven:

Bestemmingsplan	**Datum vastgesteld**
bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid - Waterstad'	5 februari 2008

De geldende bestemming is 'Gemengd - Uit te werken' en 'Water'.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan, bron: gemeente Harderwijk

Om het bouwplan te realiseren moet het geldende planologische regime worden aangepast. Een groot deel van de ontwikkeling zou onder de geldende uitwerkingsregels kunnen worden uitgewerkt. Echter, omdat een klein deel van het plan binnen de bestemming Water valt en omdat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op basis van het uit te werken bestemmingsplan gerealiseerd zouden moeten worden, is besloten voor het gehele gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie 'Kop Stadswerven', ten noordwesten van het centrum Harderwijk. Het plangebied ligt tussen het oude centrum van Harderwijk en de N302. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied rood weergegeven.



Overzichtskaart (plangebied bij rood markeringspunt), bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto globale ligging plangebied (rood omlijnd), bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid Kop Stadswerven' is gecodeerd als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00280 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan betreft een boekje met kaarten (PDF of hardcopy). De digitale versie is te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in samenhang gelezen te worden. Indien er verschil bestaat tussen de analoge en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor.
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld. De toelichting van dit bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid Kop Stadswerven' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Achtereenvolgens komen de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en het vigerend bestemmingsplan aan bod.
- in hoofdstuk 3 wordt een schets gegeven van het beleidskader dat van belang is voor het functioneren en de ontwikkeling van het plangebied;

- in hoofdstuk 4 wordt de planopzet behandeld. Hierin wordt beschreven welke ruimtelijke visie de gemeente voorstaat met 'het Waterfront' en hoe dat wordt vertaald in het bestemmingsplan.
- in hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Aan de orde komen zaken als archeologie, cultuurhistorie, ecologie, water verkeer, parkeren en milieu;
- in hoofdstuk 6 worden kort de neergelegde bestemming, de juridische planopzet, behandeld en wordt verantwoording gegeven van het gebruik van de standaarden voor bestemmingsplannen in Harderwijk;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- de toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 8 waarin wordt ingegaan op het proces van inspraak in relatie tot dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Harderwijk en omgeving worden sinds de prehistorie bewoond. De geschiedenis en ontwikkeling van Harderwijk laten veel aspecten en perioden zien. Zo verleende Graaf Otto van Gelre en Zutphen al op 11 juni 1231 stads- en marktrechten aan 'Herderewich'. Harderwijk groeide uit van agrarische nederzetting tot handelsplaats. Aan de handel, industrie en het toerisme dankt Harderwijk zijn snelle groei.

Het stedelijk gebied van Harderwijk bestond tot en met de tweede wereldoorlog bijna uitsluitend uit het gebied dat "binnen de wallen en de stadsmuur" is gelegen; dus de huidige binnenstad. De woonwijk Zeebuurt vormt samen met de woonwijk Friesegracht de eerste bebouwingsring rondom de historische binnenstad.

Het plangebied ligt in het voormalige industrieterrein Haven. In het kader van het project Waterfront is dit bedrijventerrein inmiddels ontmanteld. Het merendeel van de bedrijven is van het industrieterrein Haven verplaatst naar dat nieuwe bedrijventerrein ('Uitbreiding Lorentzhaven') dat aan de noordoostzijde van Harderwijk is aangelegd. Medio 2014 was het merendeel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op de locatie 'Kop Stadswerven' in Harderwijk. Kop Stadswerven vormt een verbinding in het Waterfront. De oude binnenstad van Harderwijk wordt op deze plek gekoppeld aan de nieuwe woongebieden in het Waterfront. De locatie is vanuit de oude binnenstad per brug te bereiken. Het plangebied zelf betreft een braakliggend terrein.

Op het terrein worden woningen en een parkeergarage gerealiseerd. Hierdoor verandert het karakter en de kwaliteit van het plangebied.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van voorliggend bestemmingsplan geldt thans het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid - Waterstad', zoals vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Harderwijk op 5 februari 2008. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen 'Gemengd - uit te werken' en 'Water'. Daarnaast is het nog in te richten openbaar gebied rondom de nieuwe woningen in verschillende bestemmingsplannen geregeld. Omdat dit niet wenselijk is zijn deze gronden ook opgenomen in het voorliggende plangebied. Hierdoor wordt een klein deel van de nu geldende bestemmingsplannen "Waterfront-Zuid - Brug Vissershaven" (vastgesteld 30 april 2015), "Waterfront-Zuid - Watersportboulevard" (vastgesteld 30 juni 2015) en "Waterfront-Zuid - Stadswerven en De Kades" (vastgesteld 28 mei 2020) vervangen door dit bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat er een duidelijke en eenduidige juridische regeling voor het gehele te ontwikkelen gebied. Bovendien is op het plangebied ook de Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen (vastgesteld op 8 februari 2018) van toepassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Harderwijk is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

In onderstaande paragrafen wordt beknopt ingegaan op het voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Hierdoor kan er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvinden bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daarbij mogen dus enkel criteria een rol spelen die ruimtelijk relevant zijn.

De juridische grondslag van de ladder voor duurzame verstedelijking ligt in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2), beleidsmatig is de ladder geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, inmiddels vervangen door de Nationale Omgevingsvisie). De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale inpassingsplannen. Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

Bij de motivering moet een goede ruimtelijke ordening het oogpunt zijn. Dit betekent concreet het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte moet worden onderbouwd op het niveau van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling zelf. Bij de ene ontwikkeling is het ruimtelijk verzorgingsgebied groter dan bij de andere ontwikkeling. Bij elk plan hoort met andere woorden een bij die ontwikkeling passende onderbouwing.

Op de locatie Kop Stadswerven in Harderwijk bestaat het voornemen in totaal 160 woningen te realiseren. Daarnaast is het voornemen een bovengrondse parkeergarage en voorzieningen te realiseren.

Het bouwplan past niet in de uitwerkingsplicht zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is een uitwerkingsregeling opgenomen waarin onder andere een maximaal aantal te bouwen woningen is opgenomen (1.800), een maximaal vloeroppervlakte voor o.a. detailhandel en horeca en een minimaal en maximaal aantal parkeerplaatsen die in een parkeergarage opgenomen kunnen worden (resp. 1.150 en 1.250). Onderhavige ontwikkeling past binnen de planologische mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan. De Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 1 juli 2015 (zaak nr. 201401417/1/R1) bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro genoemde voorwaarden. Omdat voorliggend bestemmingsplan niet meer toestaat dan op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de ladder niet aan de orde is.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en op 1 maart 2019 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal:

- Gezond en veilig:
  1. een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna;
  2. voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen;
  3. aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend:
  1. een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen;
  2. het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen;
  3. het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De focus wordt verdiept doormiddel van 7 ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch Krachtig Gelderland. De 7 ambities zijn energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening (actualisatieplan 6 Omgevingsverordening, 19 december 2018) is de vertaling van provinciaal beleid in regels. De Omgevingsverordening richt zich net zoals de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De Omgevingsverordening bevat regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Met betrekking tot nieuwe woningen is in de Omgevingsverordening de volgende bepaling opgenomen: "Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda".

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 2016-2024 opgesteld. De te realiseren woningen in dit plangebied passen binnen dit meerjarenprogramma.

3.2.3 Structuurvisie 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 fungeert 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 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.

In de structuurvisie wordt Waterfront benoemd als ontwikkellocatie voor woningbouw. Voor woningbouw zijn met de regio afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen tot 2019. De aantallen die Harderwijk kan bouwen, zullen voornamelijk in het Waterfront en Drielanden-West worden gebouwd. De ontwikkeling van het Waterfront geeft Harderwijk de kans om een woongebied te realiseren dat zich duidelijk van andere woonwijken onderscheidt. De locatie is uniek: het gebied grenst zowel aan de historische binnenstad als aan het water van het Wolderwijd. In de plannen voor het Waterfront wordt daarop ingespeeld door zoveel mogelijk huizen dicht bij het water te realiseren. Er worden huizen op eilanden gebouwd, met de mogelijkheid om een boot voor de deur of in de achtertuin aan te leggen. Wonen aan het water bevordert de diversiteit in woonmilieus. In de architectuurstijl wordt aansluiting gezocht bij het karakter van de Harderwijkse binnenstad. Ook de kleuren van de bebouwing worden afgestemd op karakteristieke kleuren van historisch Harderwijk.

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit aan bij deze ambitie voor het Waterfront zoals opgenomen in de structuurvisie. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuwe Omgevingsvisie.

3.3 Welstandsbeleid

Een bestemmingsplan is belangrijk voor het bouwen op, en gebruiken van, gronden. Vergunningsaanvragen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechnische eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, is het uiterlijk ervan erg belangrijk. Hiervoor is de Welstandnota gemeente Harderwijk 2017 opgesteld.

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.

In de welstandsnota zijn regels opgenomen voor:

- kleine bouwinitiatieven die welstandsvrij zijn;
- kleine bouwinitiatieven waarvoor de zogenaamde 'sneltoetscriteria' gelden (criteria voor meest voorkomende kleine bouwactiviteiten);
- grote bouwinitiatieven waarvoor lichte, gemiddelde en zware welstandstoets gelden;
- grote bouwinitiatieven voor ontwikkelingslokaties, die in aparte beeldkwaliteitsplannen zijn vervat.

Voor het gebied Kop Stadswerven is het Beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid opgesteld. Op 28 februari 2013 is het beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Harderwijk en het Consortium Waterfront hebben gezamenlijk een supervisor aangesteld die zorg draagt voor de ruimtelijke kwaliteit van Waterfront-zuid. Alle ontwikkelde bouwplannen voor Waterfront-zuid worden getoetst door de supervisor Waterfront aan het beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid. Indien de supervisor van oordeel is dat het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan Waterfront Zuid en daarmee ook voldoet aan redelijke eisen van welstand, wordt het bouwplan ambtelijk afgedaan. Indien de supervisor van mening is dat het bouwplan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan vraag hij tevens advies aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, die hij in zijn eindadvies verwerkt.

Ook voorliggend plan is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

3.4 Woonbeleid

3.4.1 Regionaal woonbeleid

De gemeenten in de regio Noord-Veluwe werken samen op het terrein van wonen. Dikwijls neemt ook de gemeente Epe deel aan de samenwerking. Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een regionale woonvisie opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. Doel van deze woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten. Eén van de conclusies is dat een kwaliteitsslag in de huur- en koopvoorraad voor wat betreft levensloopbestendigheid en energetische kwaliteit noodzakelijk is.

Een ander belangrijk onderdeel van het regionale woonbeleid is de verdeling van de regionale woningbouwopgave. In 2014 heeft de provincie de totale kwantitatieve opgave voor de regio Noord-Veluwe vastgesteld op 8.880 woningen voor de periode 2013-2025. De regiogemeenten hebben een verdeling afgesproken volgens onderstaand schema. In december 2016 is de ingecalculeerde reserve naar rato verdeeld. Voor Harderwijk betekende dit een toename van 262 woningen. Besloten is dit aantal te reserveren voor de omzetting van recreatiewoningen in het kader van het project Vitale vakantieparken.

	Bandbreedte lokale behoefte	**Eerdere verdeling (2014/2015)**	**Laatste verdeling (december 2016)**
Elburg	580 - 790	685	754
Ermelo	1.030 - 1.350	1.190	1.309
Harderwijk	2.170 - 3.060	2.615	2.877
Hattem	430 - 520	475	523
Heerde	620 - 750	685	754
Nunspeet	830 - 940	885	974
Oldebroek	560 - 850	705	776
Putten	650 - 1.010	830	913
Reserve		810	
Totaal	6.870 - 9.270	8.880	8.880

Regionale woonopgave (bron: Regio Noord-Veluwe)

Begin 2017 heeft de provincie een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose vastgesteld. Voor de regio Noord-Veluwe wijkt de daaruit resulterende kwantitatieve woningbehoefte nauwelijks af van de eerder vastgestelde opgave. In het portefeuillehoudersoverleg van 2 mei 2017 is daarom besloten om de hierboven genoemde aantallen aan te houden. Kwalitatief is de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose aanleiding om kritisch te kijken naar woningbouwplannen die niet meer aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Aansluitend bij de veranderende woonwensen gaan de regiogemeenten de komende periode inzetten op flexibele woonvormen en transformatie van bestaand vastgoed.

3.4.2 Woonvisie Harderwijk

De uitgangspunten van het woonbeleid staan geformuleerd in de Woonvisie 2017-2027. Deze is op 25 april 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het woonbeleid werkt de gemeente Harderwijk aan de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de huidige bewoners, maar ook naar die van de toekomst. Uitgangspunt is dat iedereen in Harderwijk een woning kan vinden die past bij zijn of haar wensen en behoeften op het gebied van betaalbaarheid, toegankelijkheid en woonmilieu.

Door natuurlijke aanwas en migratie zal Harderwijk naar verwachting de komende decennia blijven groeien. Voor 2040 wordt een bevolkingstoename van 10.000 personen verwacht. Om deze groei te faciliteren wil de gemeente voor die tijd nog 4.000 woningen bijbouwen. Er is voor ongeveer 3.400 woningen plancapaciteit beschikbaar of in ontwikkeling.

Waterfront -een grote binnenstedelijke herontwikkeling met ruim 1.400 woningen- is een belangrijke woningbouwlocatie binnen het totaal aan plannen in Harderwijk. Bij het opstellen van de woonvisie was de gedachte dat vóór 2025 ook fase 3 geheel zou zijn afgerond. Het gebied Drielanden, de grootste uitbreidingslocatie in Harderwijk, nadert met de bouw van woningen in Harderweide zijn voltooiing. Het gaat hier om een toevoeging met (uiteindelijk) 1.040 woningen. Ruim een kwart van de toekomstige nieuwbouwopgave wordt in de bestaande stad gerealiseerd. Binnenstedelijk bouwen brengt nieuwe uitdagingen met zich mee. Denk aan hogere bouwkosten, veel direct belanghebbenden en een meer complexe ruimtelijke inpassing. Het wordt een uitdaging om voldoende woningen te bouwen in de lagere prijssegmenten, draagvlak te creëren onder omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden.

Qua woningbouwtypes wordt ingezet op variatie en aanpasbaarheid. Tijdelijke woningen om pieken in de vraag op te vangen. Aanpasbare woningen om flexibel mee te bewegen met veranderende wensen en behoeften. En gevarieerde woonwijken voor een vitale mix van bewoners. Op deze manier blijft Harderwijk ook naar de toekomst betaalbaar en aantrekkelijk voor een breed publiek.

Naast nieuwbouw wordt ook gewerkt aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Samen met de partners in het woondomein staat de gemeente voor een aantal grote maatschappelijke opgaven. Op het gebied van duurzaamheid wordt onder andere gestreefd naar een forse reductie van het energieverbruik, duurzame energie opwekking en ruimte voor klimaatadaptatie. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Een andere opgave is de voortschrijdende vergrijzing. Om de veiligheid en het comfort van oudere bewoners te borgen, is het noodzakelijk om de toegankelijkheid van bestaande woningen te verbeteren. Ook moeten woningen geschikt worden gemaakt voor zorg- en dienstverlening aan huis. Daarbij gaat het niet alleen om individuele woningen maar ook om de woonomgeving en infrastructuur van de wijk.

In de woonvisie worden de volgende opgaven in het woondomein gesignaleerd:

Nieuwbouw

- Uitbreiding van het aanbod goedkope en middeldure woningen
- Terugdringen van de wachttijd in de sociale huursector
- Her- en deprogrammering in het dure segment
- Tijdelijke woonruimte om pieken in de vraag op te vangen
- Inbreiding en transformatie

Bestaande woningvoorraad

- Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- Bestaande woningvoorraad toekomst- en zorgbestendig maken

Wijken en buurten

- Ontwikkelen van woonzorgzones
- Gemixte en inclusieve wijken en buurten

Met dit plan wordt een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Met 160 woningen draagt het kwantitatief bij aan de gewenste woningaantallen voor Waterfront fase 2. De woningen zijn voornamelijk koopwoningen in de prijsklasse vanaf middelduur. Het programma zal bestaan uit:

- circa 100 appartementen met een grondoppervlak van 70 to 150 m^2 en enkele grotere appartementen, en
- voor het overige grondgebonden woningen met een grondoppervlak van 150 tot 200 m^2.

Daarnaast sluit het woonprogramma ook in kwalitatieve zin aan bij de behoeften.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering mogelijk van een deel van het project Waterfront.

Het gehele project Waterfront is beschreven in de Nota van Uitgangspunten die een beeld geeft van de doelstellingen, de ruimtelijke plannen en de planning van het project Waterfront.

In versie 2.1, 28 februari 2017 van deel A van de Nota van Uitgangspunten is kort beschreven wat met het project Waterfront wordt beoogd:

- het versterken van de stedelijke en regionale economie;
- het tot stand brengen van een hoogwaardige relatie tussen de randmeren en de stad.

Het gebied Waterfront-Zuid omvat het gebied tussen de historische binnenstad, het Dolfinarium, alsmede het gebied tussen binnenstad en provinciale weg N302. Woningbouw vormt een belangrijk onderdeel van het programma voor Waterfront-Zuid. In Waterfront-Zuid wordt een veelheid aan verschillende woonsferen gecreëerd op bijzondere woonlocaties; aan het water en dichtbij de historische binnenstad.

4.2 Uitgangspunten

De Kop (van de) Stadswerven is een centraal in Waterfront-Zuid gelegen locatie omgeven door water. Dit gebied zal gedeeltelijk worden ingericht als een park voor recreatie. Langs de oevers kunnen boten worden afgemeerd, waaronder rondvaartboten.

In de zuid-oostelijke gedeelte van dit deelgebied (waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) worden woningen en een parkeergarage gerealiseerd. Daarnaast is in beperkte mate ruimte voor andere voorzieningen op de begane grond langs de Waterstadboulevard.

De parkeergarage is bedoeld voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8. Het moment waarop de garage door alle doelgroepen maximaal wordt benut, wordt het maatgevende moment genoemd. Op dat moment zijn er 575 plaatsen nodig.

De parkeergarage wordt door woningen omzoomd. De bebouwingswand langs de nieuwe boulevard biedt (op de begane grond) ruimte voor commerciële voorzieningen (horeca, leisure/detailhandel).

Er worden circa 160 woningen gerealiseerd. Dit betreft ongeveer 100 appartementen en voor het overige grondgebonden woningen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

5.1 Inleiding

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Per onderzoeksaspect wordt een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

5.2.1 Cultuurhistorie

In het plangebied is (na sloop van de voormalige bedrijfspanden) geen bebouwing meer aanwezig. Er zijn (en waren tot dusver) in het plangebied ook geen monumenten aanwezig.

5.2.2 Archeologie

De gemeenteraad heeft op 7 april 2011 het Archeologiebeleid 2011-2015, en als onderdeel daarvan de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Conform dit beleid vindt er bij (grootschalige) ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium archeologisch vooronderzoek plaats. Op basis van dit onderzoek wordt bekeken of er archeologische waarden in het geding zijn.

Uit de Beleidskaart Archeologie 2011 blijkt dat het gehele plangebied is aangemerkt als een gebied zonder archeologische verwachting, als gevolg van verstoring en vergraving tot onder het 'archeologisch niveau'. Voor de realisering van dit plan behoeft daarom geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht.

5.3 Molenbiotoop

Molen De Hoop

De molen De Hoop staat aan de Vissershaven, Havendijk 9. Na een intensieve locatiestudie naar een beschikbare plek nabij de binnenstad met voldoende windbelasting, werd in 1995 aan de Vissershaven met de opbouw van de molen begonnen. De molen is in 1998 herbouwd op de huidige locatie. De molen is herbouwd met het achtkant van molen Het Anker te Weesp. Op 18 september 1999 is molen ‘De Hoop’ in bedrijf gesteld. Ondertussen is de molen op de lijst van beschermde rijksmonumenten geplaatst.

De korenmolen ‘De Hoop’ is een achtkante stellingmolen. Een dergelijke molen staat op een verhoging, de stelling, om ook in de bebouwde kom voldoende wind te kunnen vangen om te kunnen draaien. De stellinghoogte van de molen ‘De Hoop’ bedraagt 9,10 meter. Met het gereedkomen van

molen ‘De Hoop’ is een molenbiotoop ontstaan.

De minimale afstand tussen het bouwvlak en de molen is ca. 220 meter, de maximale afstand is ca. 390 meter.Het plaatsen of verhogen van objecten (gebouwen, bomen, dijken, etc.) binnen een straal van 400 meter van een windmolen kan nadelige gevolgen hebben voor de windvang van een molen. Het gehele plangebied bevindt zich binnen een straal van 400 meter. Om de potentiële gevolgen voor de windvang van de molen in kaart te brengen is een windonderzoek uitgevoerd (Bijlage 6).

Omgevingsverordening Gelderland

Een maalvaardige molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip "molenbiotoop" geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. De biotoop kent een straal van 400 meter. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

In haar omgevingsverordening hanteert de provincie voor het begrip “Molenbiotoop” de volgende definitie:

De molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voor zover die omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant of voor beide. De toetsing geschiedt op harde gronden als de toevoer van wind en watermolens en poldermolens de beschikbaarheid van water. In haar omgevingsverordening houdt de provincie Gelderland ook een obstakelvrije cirkel met een straal van 100 meter aan. Daarbuiten houdt de provincie eveneens een helling aan. De hellingshoek hiervan kan bepaald worden aan de hand van een formule waarin de factoren als askophoogte windreductiecoëficient en ruwheidsfactor van de omgeving een rol spelen. Het uitgangspunt bij toetsing is dat de nieuwe situatie geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie mag zijn.

Onderzoek

Er is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de te realiseren woningen in het plangebied op de windvang van de molen (zie Bijlage 6). De conclusie uit dit onderzoek is als volgt:'

'Realisatie van de woningen is van invloed op de windvang van de molen, met name op de turulentie-intensiteit. Als de stroming in de lucht wordt verstoord, met harde windstoten als gevolg, dan is dat schadelijk voor de molenconstructie en storend voor de molenaar tijdens het malen.'

Omdat de bouwvlakken van het bestemmingsplan in een hoek staan waaruit relatief weinig wind waait is de reductie in het aantal maaldagen beperkt als deze wordt uitgedrukt in maaldagen, namelijk 1 dag op 19 dagen. Procentueel gezien is dit ca. 4% ten opzichte van de bestaande situaties.

Uit het windonderzoek blijkt dat er sprake is van een (beperkte) invloed ten gevolge van de nieuwbouwplannen in de Kop van de Stadswerven op het functioneren van de molen. In het windonderzoek van 13 september 2021 (Bijlage 6) is gerekend met een maximale hoogte van de parkeergarage van 12 m. In verband met het mooi vorm kunnen geven van de parkeergarage en zonnepanelen, installaties en dergelijke op het dak aan het zicht te onttrekken, is een maximale hoogte van 14 meter wenselijk. In Bijlage 7 is nader onderzocht wat de effecten zijn van een hoogte van 14 meter ten opzichte van 12 meter. Uit dit onderzoek blijkt dat een garage van 14 meter hoog gunstiger is voor de windvang van de molen dan een garage met een hoogte van 12 meter. Dit komt vermoedelijk door de aangrenzende gebouwen van 18 meter en 12 meter. Indien de garage 14 meter hoog is in plaats van 12 meter, heeft het gebouw vanuit de molen gezien een betere stroomlijning. Er is daardoor minder ruimte voor wervelingen in de luchtstroom die een reductie in snelheid en meer energieverlies veroorzaken.

Met de molenstichting is een overeenkomst gesloten met een overeengekomen bedrag als

tegemoetkoming in mogelijke toekomstige extra onderhoudskosten.

Van de provincie Gelderland is op 14 november 2022 ontheffing van de omgevingsverordening verleend. Voor de provincie was het belangrijk dat de belangen van de molen in voldoende mate zijn beschermd en gewaarborgd.

5.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de bescherming van natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) aangewezen.

Natura 2000

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die invloed zouden kunnen hebben op natuurwaarden in Natura 2000-gebieden moet door middel van ecologisch onderzoek inzichtelijk worden gemaakt of en welke effecten op de natuurwaarden zijn te verwachten. Indien sprake is van effecten kan de beoogde ontwikkeling alleen plaatsvinden als daarvoor een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming is verleend.

In 2010 is voor het gehele project een zogenoemde 'Passende beoordeling' opgesteld, een integraal ecologisch onderzoek naar te verwachten effecten van het project Waterfront op de natuurwaarden in de Natura-2000 gebieden Veluwe en Veluwerandmeren. In 2013 is de Passende beoordeling geactualiseerd. Op basis van de geactualiseerde Passende Beoordeling heeft de provincie Gelderland in 2014 een Natuurbeschermingswet-vergunning verleend voor de realisering van alle onderdelen van het project Waterfront waarvoor niet al eerder een Nb-wet-vergunning was verleend.

Vanwege de mogelijke veroudering van de passende beoordeling is in 2020 het onderzoek nog een keer geactualiseerd. Deze Passende beoordeling is als bijlage 1 (Passende beoordeling 2020) bij deze toelichting gevoegd. De effecten als gevolg van het project Waterfront zijn getoetst aan de hand van de relevante instandhoudingsdoelen. Hieruit blijkt dat effecten op habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uitgesloten.
Ten aanzien van stikstof is in de Nb-vergunning van 2014 ook toestemming verleend voor de realisatie- en gebruiksfase qua stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 is een verstrekkende uitspraak gedaan door de Raad van State omtrent stikstof. Deze uitspraak zorgde er voor dat alle projecten die onder het PAS (in werking per 1 juli 20215) zijn vergund opnieuw beoordeeld moeten worden.

De in 2014 verleende Nb-vergunning voor Waterfront wordt niet door deze uitspraak geraakt, dus de vergunning is nog steeds van toepassing. Voor geheel Waterfront geen sprake van een stikstofprobleem.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang.

De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.. De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de GO initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies.

Het plangebied ligt niet in GNN- of GO-gebied.

Soortbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Om de ecologische haalbaarheid van het plan te toetsen, is een Quickscan Soortbescherming uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als bijlage 2 (Quickscan Soortbescherming) bij deze toelichting gevoegd.

Uit de Quickscan Soortbescherming blijkt dat algemene broedvogels tot broeden kunnen komen. Daarnaast kunnen er grondgebonden zoogdieren en amfibieën voorkomen die (provinciaal) vrijgesteld zijn van de Wet natuurbescherming. Andere beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht. Mogelijke effecten op beschermde soorten kunnen voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 1 september) uit te voeren of door vooraf een broedvogelcontrole uit te voeren. In het kader van de zorgplicht dienen mitigerende maatregelen uitgevoerd te worden om het doden grondgebonden zoogdieren, amfibieën en andere soorten zo veel als mogelijk te voorkomen.

Als de mitigerende maatregelen in acht worden genomen is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

In het kader van bestemmingsplannen is een Watertoets vereist. De Watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor het project Waterfront is al in oktober 2002 gestart met de procedure voor de Watertoets. In de afgelopen jaren heeft hierover regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Harderwijk, Waterschap Veluwe (sinds 2013 "Waterschap Vallei en Veluwe", na een fusie met "Waterschap Vallei en Eem") en Rijkswaterstaat Midden Nederland. Resultaten zijn vastgelegd in verschillende Watertoetsdocumenten en in de waterparagrafen van opgestelde bestemmingsplannen en MER-documenten. Hierbij is sprake van een 'aangroeidocument', waarbij steeds verdieping heeft plaatsgevonden aansluitend bij het proces in de ruimtelijke planvorming (Masterplan -> bestemmingsplan -> uitwerkingsplan).

In 2009 is met alle partijen overleg gevoerd en is een overkoepelend 'Basisdocument watertoets Waterfront Harderwijk' (12 januari 2010) opgesteld. In het Milieueffectrapport Waterfront Harderwijk (het MER, d.d. februari 2010), deel B, wordt in hoofdstuk 7 uitvoerig ingegaan op het aspect water. In het MER deel B, hoofdstuk 7, paragraaf 5 zijn aanbevelingen ('bouwstenen') opgenomen voor het

'Meest Milieuvriendelijk Alternatief' (MMA).

In 2012 is met de 'waterpartners' overleg gevoerd over diverse wateraspecten van het gehele plan Waterfront. Hierbij is afgesproken dat er voldoende aan de doelstelling van het watertoets proces is voldaan (het vroegtijdig betrekken en informeren), en dat toetsing van de nadere uitwerking plaats kan vinden in de reguliere vergunningprocedures (waterwetvergunning). Gelet op het al gevoerde overleg, het beschikbare materiaal en het karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding meer om specifiek voor dit bestemmingsplan afzonderlijk overleg over de watertoets te voeren.

Het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad, het moederplan, is in februari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplannen is een paragraaf over de waterhuishouding opgenomen.

5.5.2 Beleidsmatige wijzigingen

De voor dit bestemmingsplan relevante versie (12 januari 2010) van het aangroeidocument Watertoets is opgenomen in het MER (MER deel C bijlage 13). Deze watertoets beschouwt integraal de ontwikkelingen in Waterfront Zuid en Waterfront Noord-II.

Na januari 2010 hebben de volgende beleidswijzigingen plaatsgevonden.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de periode 2016 - 2021. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en de vervanger van alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het NWP gaat over waterveiligheid, wateroverlast, droogte en waterkwaliteit. Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van rijksstructuurvisie.

In het Nationaal Waterplan benoemt het Rijk vier opgaven voor het IJsselmeergebied: waterveiligheid, zoet water, ecologie en ruimtelijke ontwikkeling. Verbindend element voor deze opgaven is de ontwikkeling van het peilbeheer in het gebied, waarbij een keuze gemaakt dient te worden voor het meebewegen met de stijgende zeespiegel of het handhaven van het huidige peil.

In het deelprogramma Waterveiligheid is gewerkt aan nieuwe normen voor waterveiligheid. Hierbij wordt overgestapt van een overschrijdingskans benadering op een overstromingskans benadering. De hoogte van de normen (overstromingskansen) wordt onderbouwd aan de hand van de volgende doelen. Voor iedereen in Nederland die achter de dijk woont, gaat een zelfde basis veiligheidsniveau gelden. Daarbij richt men zich op een lokaal individueel risico (LIR), waarbij de kans op overlijden voor een individu ten gevolge van een overstroming niet groter mag zijn dan 1 op 100.000 per jaar. Waar grote groepen slachtoffers kunnen vallen, grote economische schade kan optreden of sprake is van ernstige schade door uitval van vitale en kwetsbare infrastructuur van nationaal belang, wordt een hoger beschermingsniveau geboden. Drie gebieden vragen hiervoor speciale aandacht: het rivierengebied, delen van de Rijnmond-Drechtsteden en het gebied rond Almere. Ook op andere plekken, zoals het Waddengebied, het IJsselmeergebied en de Zuidwestelijke Delta zal geïnvesteerd moeten worden om aan de nieuwe normen te voldoen. Tegelijkertijd zijn er ook plekken, vooral langs de kust, waar de bescherming reeds op orde is. Daar blijft goed onderhoud van belang. Voor de 'hoge gronden', waar gemeente Harderwijk ook onder valt, zijn geen normen voor overstromingskansen opgesteld.

Deltaprogramma 2019

Het doel van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is een klimaatbestendige en waterrobuuste ruimtelijke inrichting van Nederland in 2050. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen moeten daarom vanaf 2020 klimaatbestendig en waterrobuust handelen. In 2017 hebben de overheden

afgesproken de aanpak te versnellen en te intensiveren. De versnelling is nu breed ingezet. De meeste overheden werken aan stresstesten en geven klimaatadaptatie een plaats in plannen en regels om zich aan te passen aan de potentiele effecten van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Uit het Deltaprogramma 2015 (deelprogramma IJsselmeergebied) blijkt dat het winterpeil van de Veluwerandmeren tot 2050 niet aangepast wordt (huidig streefpeil in de winter is 0,30- mNAP). Voor de periode na 2050 blijft voor het IJsselmeer de optie open om het winterpeil beperkt mee te laten stijgen met de zeespiegel (maximaal 30 cm), maar alleen als dat noodzakelijk en kosteneffectief is. Voor het Markermeer en de Veluwerandmeren wordt ook na 2050 geen stijging van het gemiddeld winterpeil voorzien: in geval van verdere stijging van het IJsselmeer na 2050 treedt het ontkoppelingsbesluit in werking. Het zomerpeil in het IJsselmeer, het Markermeer en de Zuidelijke Randmeren kan op langere termijn mogelijk een grotere bandbreedte krijgen tussen 0,40- en 0,10+ mNAP. Ook na 2050 geen verandering in het peilbeheer in de zomer optreedt in de Veluwerandmeren. Initiatiefnemers blijven zelf verantwoordelijk voor eventuele schade in buitendijkse gebieden.

De Keur van het Waterschap

Met betrekking tot het regionale waterbeleid is van belang dat per 1 januari 2014, dus na het vaststellen van het MER, de Keur van het Waterschap is geactualiseerd (de Keur is een verordening van het Waterschap die regelt wat wel en niet mag in of nabij regionaal oppervlaktewater / waterkeringen / grondwater). Met die actualisering zijn 'Algemene regels Waterschap Vallei en Veluwe' in de Keur opgenomen. Omdat het oppervlaktewater rondom het plangebied in open verbinding staat met het hoofdwatersysteem, is niet het waterschap maar Rijkswaterstaat Midden Nederland bevoegd gezag. Dit betekent dat de Algemene regels van het waterschap die betrekking hebben op wat wel/niet mag in of nabij regionaal oppervlaktewater voor dit bestemmingsplan niet van toepassing zijn. De Keur en algemene regels voor wat/wel en niet mag ten aanzien van het grondwater binnen het plangebied zijn wel van toepassing.

Blauwe Omgevingsvisie 2050 Waterschap Vallei en Veluwe

De Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) is de langetermijnvisie tot 2050 van Waterschap Vallei en Veluwe. De BOVI is voornamelijk bedoeld als input voor omgevingsvisies en -plannen in het kader van de Omgevingswet. In de BOVI gaat het waterschap in op 4 thema's: energietransitie, circulaire economie, klimaatverandering en waardevolle leefomgeving.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe

Waar met het BOVI een stip op de horizon wordt gezet voor duurzaam waterbeheer in de toekomst, wordt in het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) het BOVI concreet gemaakt. In het BOP worden de doelen van het waterschap voor de planperiode 2022-2027 vertaald naar specifieke opgaven voor het beheergebied. Met het waterbeheerprogramma kijkt het waterschap verder dan de 'waterbeheertaak'. Het gebied staat centraal.

5.5.3 Relevante aspecten uit bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad

De voor dit bestemmingsplan relevante versie (12 januari 2010) van het aangroeidocument Watertoets is als bijlage opgenomen in het MER (MER deel C bijlage 13). Deze watertoets beschouwt integraal de ontwikkelingen in Waterfront Zuid en Waterfront Noord-II. In het MER is het 'Meest Milieuvriendelijk Alternatief' (MMA) aangegeven.
In het MER wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling Waterfront Zuid een neutrale invloed zal hebben op de wateraspecten (paragraaf 4.6 van deel B-7 Water).

Opmerking: de MER-watertoets d.d. 12 januari 2010 betrof een concept document, waarop formeel geen integraal wateradvies is afgegeven. Het laatste wateradvies had betrekking op de watertoets Waterfront-Zuid d.d. 13 januari 2006. In dat advies is het verzoek geuit om in komende bestemmingsplannen een voorbeeld te geven hoe het richtinggevende karakter van de watertoets heeft doorgewerkt op de uiteindelijke inhoud van het bestemmingsplan.

Veiligheid en wateroverlast

Ten gevolge van klimaatveranderingen zal de zeespiegel in de loop van deze eeuw waarschijnlijk gaan stijgen. Omdat het IJsselmeer afwatert in de Waddenzee, heeft een zeespiegelstijging gevolgen voor de afwateringssituatie van het IJsselmeer. De lozingssituatie van het IJsselmeer bepaalt voor een belangrijk deel ook de lozingssituatie van de Randmeren.

Waterfront-Zuid wordt op een hoogte van 1,60 m+NAP aangelegd. Bij het bepalen van de aanleghoogte is van het volgende uitgegaan:

1. Er is rekening gehouden met de verwachte ontwikkelingen tot 2050, uitgaande van het worst-case scenario. Ontwikkelingen die zich na die tijd voordoen, zijn niet meegenomen in het bepalen van de aanleghoogte;
2. Daarnaast is rekening gehouden met de toekomstige gebruiksfunctie: beleving van water is een belangrijk aspect in de woonwijk, de afstand tot het water dient dan ook niet te groot te zijn;
3. Omdat het plangebied wordt omsloten door de N302, het Dolfinarium terrein en een kade loodrecht op de N302, wordt het plangebied beschermd tegen golfaanval.

Uitgaande van het huidige zomerpeil van 0,05 m-NAP is er bij een peilstijging van 1 m (mogelijke situatie 2100) een drooglegging van 65 cm. Dit is gering. Uitgaande van de Deltabeslissingen is de kans dat het tot een dergelijke stijging van het streefpeil in de Veluwerandmeren zal komen eerder kleiner dan groter geworden dan in 2010 werd voorzien.

Om het gebied te beschermen tegen hoog water, bestaat de mogelijkheid om de kades die het plangebied deels omgeven, uit te breiden, zodat het gehele plangebied in de toekomst kan worden afgesloten met een waterkering.

Er is een Stresstest hoogwater uitgevoerd voor de Veluwerandmeren (Stresstest hoogwater Veluwerandmeren, HKV, april 2019). Hierin zijn de gevoeligheden van extreme waterstanden en kruiend ijs langs de Veluwerandmeren in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat voor het plangebied geldt dat de herhalingskans dat het waterpeil hoger komt dan beoogd maaiveld (1,60+ mNAP) kleiner is dan 1/100.000 jaar en dat het risico op schade door kruiend ijs verwaarloosbaar klein is.

Vuilwater (Huishoudelijk afvalwater)

Het vuilwater wordt via een gemeentelijk vuilwaterriool ingezameld en afgevoerd naar RWZI Harderwijk. Er zijn geen riooloverstorten naar oppervlaktewater opgenomen in het nieuwe (en bestaande gemengde stelsel) in plangebied (ook niet elders in Waterfront Zuid).

Hemelwater

Het relatief schone hemelwater van daken en extensief belaste verharde oppervlakken wordt niet aangesloten op het vuilwaterstelsel, maar rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. Hemelwater van intensief belaste wegen wordt via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd. De totale vuiluitworp naar oppervlaktewater is kleiner dan een verbeterde gescheiden stelsel met een berging van 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,3 mm/uur.

Er wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen ter voorkoming van diffuse verontreinigingen.

Hiermee wordt het principe 'schoonhouden, scheiden, schoonmaken' gehanteerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied (als onderdeel van Waterfront-Zuid) wordt gewoond aan water. De watergangen worden voornamelijk stedelijk ingericht en krijgen recreatieve en gebruiksfuncties (vaarwater, kijkwater, water om langs te recreëren, uitdrukkelijk geen zwemwater). Dit betekent dat de oeverovergangen met het vasteland hoofdzakelijk zullen bestaan uit kades. Kindveiligheid is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de inrichting. De watergangen worden zo ingericht, dat varend onderhoud mogelijk is.

De watergangen in Waterfront staan in open verbinding met het water in het Wolderwijd en (indirect) het Veluwemeer. Er zijn (buiten het plangebied) maatregelen getroffen om de bestaande havenarmen te doorspoelen met oppervlaktewater uit de Friesegracht. Het hemelwater van het verharde oppervlak wordt geloosd op de watergangen, waardoor 'interne' verversing en doorspoeling optreedt. Door de watergangen voldoende breed (>10 m) en diep (>1 m) uit te voeren, wordt algenbloei niet verwacht.

Om het Waterfront aantrekkelijk in te richten en rekening te houden met (onvermijdelijk) contact met het oppervlaktewater is het van belang dat er niet te veel ziekteverwekkers in het water voorkomen die problemen kunnen opleveren voor de volksgezondheid. Potentiële besmettingsbronnen zijn menselijke en dierlijke ontlasting (feaces). De risico's worden onder andere beperkt door geen riooloverstorten te realiseren en geen honden uit te laten direct langs het water. Via een hemelwaterstelsel kan hondenpoep op straat ook voor afspoeling van ziektekiemen zorgen. Deze kiemen komen bij (directe) lozing vanuit het hemelwaterstelsel in het oppervlaktewater terecht.

Verontreinigde (water)bodems

Ernstig verontreinigde (water)bodems in het plangebied zijn/worden als onderdeel van het integrale saneringsplan Waterfront gesaneerd. In geval van risico op verspreiding van bodem- en grondwater verontreinigingen worden tijdig passende (monitoring)maatregelen getroffen.

Grondwateroverlast en -onderlast

Grondwateroverlast in het gebied wordt voorkomen door te zorgen voor voldoende ontwatering. Als minimale ontwateringsdiepte voor nieuw stedelijk gebied geldt in principe 70 cm beneden het maaiveld bij een overschrijding van 1 maal per jaar. De ontwateringsdiepte van 70 cm beneden het maaiveld is gericht op de grondwaterstand bij gebouwen, wegen, kabels en leidingen. In parken en ander stedelijk groen kunnen hogere grondwaterstanden worden geaccepteerd; ter plaatse van bijzondere (natte) natuur binnen stedelijk gebied is een hogere grondwaterstand gewenst.

Voor Waterfront-Zuid geldt in het algemeen het volgende:

- De grondwaterstanden hebben een sterke relatie met het streefpeil van de Veluwe Randmeren en zijn minder gevoelig voor tijdelijke peilstijgingen.
- Bij een aanleghoogte van 1,60 m+NAP is er tot 2050 nog een drooglegging van 1,35 m. Tot 2050 zijn er dan ook geen aanvullende maatregelen voor een goede ontwatering noodzakelijk (op grond van Nationaal Waterplan: daarna waarschijnlijk ook niet).

Beheer en onderhoud

Rijkswaterstaat is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder van het hoofdwatersysteem, waaronder de Randmeren. Op grond van het 'Besluit aanwijzing zijwateren van hoofdwateren' is Rijkswaterstaat in de huidige situatie ook beheerder van het havengebied in Harderwijk. De gemeente beheert de nautische aspecten van het havengebied en is eigenaar en beheerder van de kademuren.

Uit het watertoetsoverleg is geconstateerd dat de globale waterkwaliteit van de Veluwerandmeren momenteel met relatief geringe beheerinspanningen door Rijkwaterstaat Midden Nederland gehandhaafd kan worden (nadat er in de afgelopen decennia door meerdere partijen fors is geïnvesteerd om de kwaliteit substantieel te verbeteren). Mocht er door de gewijzigde inrichting en gebruiksfunctie (van industrieel havenwater naar dichtstedelijke oppervlaktewater) verhoogde beheerinspanningen noodzakelijk zijn, dan is dat in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer voor deze wijziging: de gemeente. Mogelijk dat hiervoor tegen een redelijke vergoeding een beroep gedaan wordt op de inzet van RWS/waterschap.

In de toekomst wordt de beheersituatie aangepast op de feitelijke veranderingen in het gebied Waterfront-Zuid. Uitgangspunt hierbij is het op orde houden van de waterkwaliteit tegen de laagste maatschappelijke kosten.

5.5.4 Klimaatadaptatie

Hoogwaterbescherming

Uit stresstest hoogwater en kruiend ijs buitendijks gebied blijkt dat risico verwaarloosbaar klein is.

Wateroverlast door extreme neerslag (uitgangspunten rioleringsplan)

- bij ontwerpbui met herhalingstijd van 2 jaar:

geen water op straat in binnenhoven en achterpaden

- bij ontwerpbui met herhalingstijd van 5 jaar:

geen water op straat openbare ruimte

- bij ontwerpbui met herhalingstijd van 10 jaar:

geen water op straat openbare ruimte op primaire routes voor hulpdiensten, vluchtroutes en calamiteit verzamelplaatsen

- bij klimaatbui met herhalingstijd van 250 jaar:

geen langdurige maatschappij ontwrichtende effecten

Door korte afstand tot robuust oppervlaktewater kan overtollig hemelwater binnen het plangebied relatief snel via het oppervlak afstromen naar oppervlaktewater, ook bij overbelasting van het hemelwaterstelsel.

Wateroverlast door hoge grondwaterstanden

Achter de damwanden is in een drainaige systeem voorzien. De grondwaterstand in het plangebied is daardoor traag volgende gerelateerd aan het waterpeil in de nabijgelegen havenarmen dat praktisch gelijk is aan het peil in het Wolderwijd (streefpeil tussen -0,3 mNAP en -0,05 mNAP). Rekening houdend met een geringe opbolling is de de ontwateringdiepte ten opzichte van maaiveld ruim 1 meter, wat ruim voldoende is voor de betreffende functies.

Hittestress

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met maatregelen in openbare ruimte om hitte eiland effect door stedelijk bebouwing te beperken. Voorbeelden zijn laanstructuren langs wegen en schaduwrijke boomgroepjes bij ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. De maximale afstand tot een koelte eiland is 300 m.

In het plangebied komt vrij veel bebouwing. Het dichtstbij zijnde koelte-eiland is het waterfrontpark, dat aan de andere kant van de Waterstadboulevard ligt. Er wordt dus voldaan aan de maximale afstand van 300 meter.

Droogte

Door de nabijheid van het Wolderwijd en een gegarandeerde aanvoer van grondwater vanaf het Veluwemassief is de grondwaterbeschikbaarheid het hele jaar rond stabiel, ook tijdens lange perioden van neerslagtekorten. Om de waterbeschikbaarheid in de leeflaag ook bij langdurige droogte te verbeteren is aandacht nodig voor een goede 'sponswerking' van de toplaag. Bijvoorbeeld door een humusrijke bodemopbouw van groen percelen die periodiek gevoed wordt met afstromend hemelwater, waterpasserende verharding in combinatie met drainerend cunet en ondergrondse voorzieningen voor bomen die in de verharding staan.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

In het plangebied worden 160 woningen gerealiseerd. Met toevoeging van de woningen is te verwachten dat er meer voertuigbewegingen gegenereerd zullen worden in het plangebied. Uitgangspunt voor het aantal verkeersbewegingen is 5 à 6 verkeersbewegingen (heen en terug) per woning per etmaal. Dus bij 160 woningen is dat circa 900 verkeersbewegingen per etmaal vanwege het bouwplan. In de planvorming is rekening gehouden met de geplande woningbouw. De omliggende wegen kunnen de toename verkeersbewegingen aan.

5.6.2 Parkeren

Voor parkeren vormt de Parkeernormennota Harderwijk het uitgangspunt. In de regeling van dit bestemmingsplan is de regeling zoals nu opgenomen in de Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen (vastgesteld 8 februari 2018) overgenomen.

Er worden 725 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betreft in ieder geval 500 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en 150 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. De openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zijn primair bedoeld voor bezoekers van het Dolfinarium en het Boulevardgebied.

Door Goudappel Coffeng is in december 2021 een notitie opgesteld waarin de parkeerbalans is uitgewerkt aan de hand van vier scenario's. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 3 Het benodigde parkeeraanbod binnen deze vier scenario's is bepaald aan de hand van het parkeerbeleid van de gemeente Harderwijk. Het benodigde parkeeraanbod is berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm.

Het college heeft op 9 mei 2023 besloten om voor de Kop van de Stadswerven te kiezen voor de bouw van een parkeergarage met 4 lagen op basis van bijgevoegde parkeerbalansberekening (zie Bijlage 3).

Deze garage wordt bestemd voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8. Het moment waarop de garage door alle doelgroepen maximaal wordt benut, wordt het maatgevende moment genoemd. Op dat moment zijn er 575 plaatsen nodig. Een garage van 4 bouwlagen is dan voldoende om aan die vraag te voldoen. Dit past binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor de parkeergarage.

Er wordt geconcludeerd dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Indien het aantal woningen en/of de oppervlakte wijzigen, wordt opnieuw naar de parkeerbalans gekeken. Uitgangspunt is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden, als aan de Parkeernormennota voldaan wordt.

5.7 Milieu

5.7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder en Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodemkwaliteit (Wet bodembescherming), externe veiligheid (Bevi, Revi en Wet milieubeheer) en bedrijvigheid (Wet milieubeheer en VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering). Ook wordt ingegaan op de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij milieuaspecten moet zowel worden gedacht aan de geschiktheid van de locatie voor de beoogde ontwikkelingen, als aan de mogelijke gevolgen van die ontwikkelingen voor de omgeving.

Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV) heeft milieu-advies gegeven (d.d. 7 juni 2021) dat in deze paragraaf integraal is verwerkt. Het gehele advies is opgenomen in bijlage 4 (ODNV advies).

5.7.2 Geluidhinder

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wet geluidhinder zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Onderzoek

Geluid - activiteiten

Er worden circa 160 woningen gerealiseerd. Dit betreft ongeveer 100 appartementen en voor het overige grondgebonden woningen. Er wordt verder een parkeergarage met minimaal 575 plaatsen gerealiseerd voor omwonenden en bezoekers van het Dolfinarium en het Boulevardgebied. Ook zijn er maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en horeca in categorie 1a en 1b toegestaan. Horeca categorie 1a en 1b en detailhandel vallen onder categorie A in de lijst functiemenging van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. Ook voor de maatschappelijke voorzieningen en detailhandel wordt de lijst functiemenging van de VNG gehanteerd. In de regels is aangegeven dat alleen categorie A is toegelaten, waardoor ook deze functies naast woningen passend zijn. Naast categorie A is wonen toegestaan, dit geldt ook voor aanpandige woningen zoals appartementen op de bovenverdiepingen. Voor dit onderdeel van het bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn nader beschreven in 5.7.7 Milieuzonering. Daaruit blijkt dat geen geluidonderzoek op dit onderdeel voor dit bestemmingsplan nodig is.

Het plan voorziet in het realiseren van een parkeergarage. Voor een parkeergarage wordt in de VNG uitgave een richtafstand aangehouden van 30 meter voor het aspect geluid. De parkeergarage wordt echter in gesloten vorm uitgevoerd. De parkeergarage voorziet daarmee niet in een uitstraling van geluid naar buiten. Een akoestisch onderzoek kan in dit kader achterwege blijven. Een en ander is tevens afgestemd met de omgevingsdienst.

Eventueel geluid van ventilatoren en dergelijke wordt via het activiteitenbesluit geregeld.

Geluid - wegverkeerslawaai

In het kader van wegverkeerslawaai en industrielawaai ten gevolge van het industrieterrein Lorentz is een geluidonderzoek uitgevoerd. Dit geluidonderzoek is opgenomen in Bijlage 8.

De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

1. Voor de kop Stadswerven in Waterfront fase 2 hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld als gevolg van geluidbelasting van wegverkeer ten gevolge van de N302, Burgemeester de Meesterstraat en de 'weg naar de parkeergarage'.

2. Voor de kop Stadswerven in Waterfront fase 2 hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld als gevolg van industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Lorentz.

3. Het aantal vast te stellen hogere grenswaarden voor zowel wegverkeer als industrielawaai blijven hiermee binnen het maximale aantal zoals is bepaald in het hogere grenswaardenbesluit uit 2008.

Conclusie geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten aanzien van wegverkeerslawaai en industrielawaai voldaan wordt aan de geldende voorkeursgrenswaarden. Het aanvragen van hogere waarden voor geluid is niet nodig.

Een akoestisch onderzoek ten aanzien van de parkeergarage is niet noodzakelijk, omdat deze in gesloten vorm wordt uitgevoerd. Omdat het ontwerp van de parkeergarage nog niet definitief is, wordt in het bestemmingsplan toch nog een mogelijkheid geboden om hiervan af te kunnen wijken. Een (deels) open constructie is uitsluitend toegestaan indien door een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de woningen blijft gewaarborgd.

5.7.3 Luchtkwaliteit

Het wettelijk toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar is als wordt voldaan aan alle grenswaarden. Daarnaast zijn ook voor een aantal stoffen streefwaarden vastgesteld.

De grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO2), stikstofoxiden (NOX), stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. Deze waarden mogen niet worden overschreden. De streefwaarden gelden voor ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen. Landen moeten zorgen dat zij onder deze streefwaarden blijven. In de praktijk blijken er als gevolg van wegverkeer vooral grenswaarden-overschrijdingen te zijn voor PM10, PM2,5 en NO2.

De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in Tabel 1.

Stof	**Soort norm**	**Concentratie**	**Status**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	40 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)*	200 µg/m^3	Grenswaarde
Fijn stof (PM10)	Jaargemiddelde	40 µg/m^3	Grenswaarde
Fijn stof (PM10)	Daggemiddelde (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg/m^3	Grenswaarde
Fijn stof (PM2,5)	Jaargemiddelde	25 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
Fijn stof (PM2,5)	Jaargemiddelde	20 µg/m^3 (2020)	Richtwaarde/ streefwaarde

Tabel 1 Luchtkwaliteitseisen PM10, PM2,5en NO_2

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Waterfront is een project dat is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL. Het plan Waterfront-Zuid - Kop Stadswerven is een onderdeel van het NSL project Waterfront.

In het NSL is een balans opgemaakt van het effect van de autonome ontwikkelingen op de luchtkwaliteit, de gevolgen van de ruimtelijke projecten en het effect van de maatregelen. Het pakket van maatregelen is zo opgesteld dat het de negatieve effecten van de ruimtelijke projecten ruimschoots compenseert. De luchtkwaliteitseisen vormen dan ook geen belemmering voor het plan Kop Stadswerven.

De parkeergarage behoort bij de woningen en appartementen. Wanneer de parkeergarage voorziet in meer dan 20 parkeerplaatsen en is voorzien van een mechanische afzuiging, wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit. De parkeergarage is geen inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit maar door aan te sluiten bij de voorschriften kan wel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. In het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot de aan- en afvoer van lucht in verband met luchtkwaliteit en geur. Wanneer aan de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden, is een goed woon- en leefklimaat in de appartementen te garanderen.

Conclusie luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan is onderdeel van het project Waterfront dat is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.7.4 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Voor het plangebied geldt dat de gehele locatie is gesaneerd. De verontreinigde toplaag met asbest is door onderzuiging van schone grond verlaagd tot 0,4 m -NAP. Daarboven is de onderliggende zandlaag opgebracht met een dikte van 2,0 m - mv. Voor het gehele gebied geldt, tot deze twee meter, geen beperking voor het bouwen of wonen. Voorafgaand aan werkzaamheden in de verontreinigde laag moet contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Kop Stadswerven. Wel moet rekening worden gehouden met de sterk verontreinigde onderlaag met asbest.

5.7.5 Geur

Het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Kop Stadswerven voorziet in woningbouw. Woningen zijn geurgevoelige objecten. Het moederplan Waterfront-Zuid Waterstad gaat in algemene zin in op het aspect geur en maakt er melding van dat er ten aanzien van het aspect geur geen problemen hoeven te worden verwacht. Dat komt vooral doordat relevante geurbronnen op korte afstand ontbreken.

Op Lorentz zijn diverse bedrijven gevestigd. De bedrijven RWZI Harderwijk (Lorentzstraat 5) en

Palingrokerij Dries van den Berg (Stephensonstraat 2) zijn bedrijven met een milieucategorie 4.2 conform de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De milieuzone voor een categorie 4.2 bedrijf is 300 meter. De zones van deze bedrijven zijn niet gelegen over het plangebied. Op basis van de VNG-uitgave wordt de milieuzone voor een RWZI en een palingrokerij bepaald door het aspect geur.De uitwerking voor Kop Stadswerven sluit aan op het algemene advies binnen het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad.

RWZI

De Kop van de Stadswerven is als onderdeel van Waterfront-Zuid omsloten door andere woongebieden, zowel bestaande als nieuw te realiseren. In het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad is voor de onderbouwing van het aspect geur gebruik gemaakt van een geuronderzoek uit 2006, dat eveneens onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning van de RWZI van 15 oktober 2007.

Op 16 juni 2014 is een uitbreidingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend voor het wijzigen van de bestaande vergistingsinstallatie en het uitbreiden met een co-vergistingsinstallatie inclusief het verwerken van het digestaat tot mineralen-concentraten en gedroogde vaste fractie. Tevens is in januari 2017 een aanvraag om een vergunning voor het milieuneutraal wijzigen van de inrichting ingediend. Deze aanvraag laat een lichte daling zien van de geuremissie. Bij deze aanvraag is een geuronderzoek gevoegd. Uit de geurberekeningen blijkt dat de contour van de grenswaarde van 5 OU/m3 ver van het plangebied ligt en amper de inrichtingsgrenzen van de RWZI overschrijdt. Tevens blijkt uit dit geuronderzoek dat de geurcontour van de richtwaarden van 1,5 OU/m3 niet over het plangebied is gelegen.

Parkeergarage

De parkeergarage behoort bij de woningen en appartementen. Wanneer de parkeergarage voorziet in meer dan 20 parkeerplaatsen en is voorzien van een mechanische afzuiging, wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit. De parkeergarage is geen inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit maar door aan te sluiten bij de voorschriften kan wel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. In het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot de aan- en afvoer van lucht in verband met luchtkwaliteit en geur. Wanneer aan de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden, is een goed woon- en leefklimaat in de appartementen te garanderen.

Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Kop Stadswerven.

5.7.6 Externe veiligheid

5.7.6.1 Beleid en risicokaart

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden

risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In april 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen, worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Onderzoeksresultaten

Onderstaand figuur geeft een overzicht van het plangebied in relatie tot de risicobronnen nabij het plangebied.



Overzicht risicobronnen omgeving planlocatie, bron achtergrondkaart: ruimtelijkeplannen.nl

5.7.6.2 Stationaire risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen relevante stationaire risicobronnen aanwezig.

Wel ligt nabij het plangebied het industrieterrein Lorentz. Op industrieterrein Lorentz zijn BEVI-bedrijven toegestaan. In beginsel kan de PR10-6 contour/veiligheidsafstand van BEVI-bedrijven op industrieterrein Lorentz over andere percelen vallen.

Echter, met het vaststellen van de beleidsvisie externe veiligheid mag de PR10-6 contour/veiligheidsafstand van BEVI-bedrijven op industrieterrein Lorentz alleen nog maar over infra en openbaar groen vallen. De huidige bedrijven op het bedrijventerrein voldoen hieraan. Ten aanzien van nieuw op te richten bedrijven zal bij de aanvraagprocedure getoetst worden of hieraan voldaan kan worden. Het bedrijventerrein Lorentz vormt vooralsnog geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor de planlocatie.

5.7.6.3 Mobiele risicobronnen

Plaatsgebonden risico

Nabij de planlocatie zijn twee mobiele risicobronnen gelegen te weten de spoorlijn Amersfoort - Zwolle en de provinciale weg N302. Het plangebied ligt buiten de het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone van de spoorlijn. De N302 heeft geen plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op circa 250 meter afstand van de N302. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de N302 ligt.

Spoorlijn Zwolle – Amersfoort

De planontwikkeling ligt op circa 1.700 meter afstand van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle en ligt daarmee binnen het invloedsgebied (4000 meter). Conform artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario´s voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Aandachtspunten uitvoering

De Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland heeft advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Dit advies is bijgevoegd in Bijlage 5 Advies VNOG van de toelichting.

Aangegeven is dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van de wet- en regelgeving over externe veiligheid. In het advies van de VNOG staan verschillende aandachtspunten beschreven ter bevordering van de zelfredzaamheid van bewoners en ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor geneeskundige hulpverlening in het gebied. Verder wordt ingegaan op de onderwerpen gezonde leefomgeving, energietransitie en klimaatadaptatie.

5.7.6.4 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.

5.7.7 Milieuzonering

Inleiding

Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. Soms is het passender om uit te gaan van bijvoorbeeld de milieuvergunning, wanneer het gaat om een specifieke locatie en de richtafstanden niet passend in een bepaalde situatie.

In de handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn

richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan. De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht. Het plangebied wordt in dit kader beschouwd als een 'gemengd gebied' omdat er naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en lichte horeca toegestaan is. Voor gemengde gebieden is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging (hierna: SvB functiemenging) toepasbaar.

Categorie-indeling functiemenging

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van de A/B/C-activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De voorbeeld SvB functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst van de VNG. Naast de randvoorwaarden 1 tot en met 4 zijn bij de selectie van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd: Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;

- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
  1. In categorie 1 voor het aspect gevaar
  2. In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur
  3. In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid
  4. Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen)
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Onderzoek

Milieueffecten op omgeving door voornemen

Binnen het plangebied worden maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, en horeca in categorie 1a en 1b toegestaan.

Horeca categorie 1a en 1b en detailhandel vallen onder categorie A in de lijst functiemenging van de VNG uitgave. Naast categorie A is wonen toegestaan, dit geldt ook voor aanpandige woningen zoals appartementen op de bovenverdieping.

Ook voor de maatschappelijke voorzieningen en detailhandel wordt de lijst functiemenging van de VNG gehanteerd. In de regels is aangegeven dat alleen categorie A is toegelaten, waardoor ook deze functies naast woningen passend zijn. Zo valt een supermarkt onder categorie B. Daardoor is een supermarkt binnen het plangebied niet mogelijk.

Parkeergarage

Het plan voorziet in het realiseren van een parkeergarage. Voor een parkeergarage wordt in de VNG uitgave een richtafstand aangehouden van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect geluid. In paragraaf 5.7.2 Geluidhinder wordt ingegaan op het aspect geluid en de parkeergarage. Hieruit blijkt dat nader onderzoek in het kader van de parkeergarage niet noodzakelijk is.

Verder valt een parkeergarage van meer dan 20 parkeerplaatsen en met mechanische afzuiging onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot de aan- en afvoer van lucht in verband met luchtkwaliteit en geur. Wanneer de parkeergarage voldoet aan deze eisen is er voor luchtkwaliteit en geur sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Milieueffecten van omgeving op plangebied
Voorzieningen zoals een horecagelegenheid en detailhandel zijn niet milieugevoelig. De te realiseren appartementen en woningen zijn dat wel. De in de omgeving van het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn daarom geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Dolfinarium

Op circa 150 meter afstand van het plangebied is het Dolfinarium gelegen. In het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad, is een geluidscontour om het dolfinarium vastgelegd. Deze geluidscontour is afgeleid van de destijds geldende milieuvergunning van het Dolfinarium. Vandaag de dag is deze vergunning niet meer van toepassing. Kop Stadswerven ligt overigens buiten deze geluidcontour.

Ook uit het akoestisch onderzoek behorend bij de omgevingsvergunning onderdeel milieu van het Dolfinarium van 9 mei 2018, blijkt dat het plangebied ruim buiten de geluidcontouren van het Dolfinarium ligt. Ten aanzien van andere milieuaspecten zoals geur, gevaar en stof wordt geen hinder verwacht vanuit het Dolfinarium.

Centrumgebied

Ten zuiden van het plangebied is het centrum van Harderwijk gelegen. Op basis van het bestemmingsplan Binnen is horeca categorie b1 mogelijk in dit gebied. Deze categorie betreft het bereiden van etenswaren voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van (alcoholische) dranken.

Op basis van de VNG uitgave geldt een afstand van 10 meter tussen een horecavoorziening van deze categorie en een rustige woonwijk met betrekking tot het aspect geur. In dit geval is het plangebied gekenmerkt als een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één stap terug worden gebracht en de afstand op 0 m uitkomt.

Verder geldt voor geluid dat in het bestemmingsplan Binnenstad is opgenomen dat er specifiek geluidbeleid voor de binnenstad wordt gevoerd. Dit betekent concreet dat elke horecagelegenheid ervoor moet zorgen dat het geluid niet op een afstand van 15 meter is te horen (op pleinen 50 meter).

De afstand van het plangebied tot het centrum is meer dan 50 meter. Gezien deze afstand wordt het woon- en leefklimaat in het plangebied niet beïnvloedt en worden de horecagelegenheden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door ontwikkeling van Kop Stadswerven.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Kop Stadswerven is geprojecteerd buiten de richtafstanden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

5.7.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt gemaakt op basis van een aanmeldnotitie. In het geval het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen.

Onderzoek

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan 2.000 woningen, een oppervlak van meer dan 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 vierkante meter of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.beoordeling. Een apart besluit is niet nodig omdat het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is.

Wel moet het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium een beslissing nemen omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Overigens is voor het gehele project Waterfront een Milieueffectrapport opgesteld waarin de milieueffecten van de gehele ontwikkeling van Waterfront in beeld zijn gebracht.

Het bevoegd gezag heeft in het kader van de ontwikkeling van Stadswerven de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 5 zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde milieueffecten niet nodig is.

Het bevoegd gezag doet mededeling van zijn beslissing bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.17, vijfde lid, van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is naar voren gekomen welke functies in het plangebied worden ontwikkeld. De gewenste functies zijn neergelegd in de bestemming Wonen. In dit hoofdstuk wordt de juridische planopzet toegelicht.

6.2 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De voornoemde planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld aan de hand van de Standaard Handboek Harderwijk, versie 2019-02.

Op de verbeelding is aangegeven, welke bestemming er aan de gronden is toegekend. Tevens is aangegeven waar de nieuwe woningen gebouwd mogen worden, het maximaal aantal woningen dat gebouwd mag worden en welke maximale bouwhoogte daarbij in acht genomen dienen te worden.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Water

Het water aan de rand van het plangebied heeft de bestemming Water gekregen. Om flexibiliteit te bieden zijn deze gronden niet alleen bestemd voor water, maar ook voor onder andere oevers, taluds steigers en verkeersdoeleinden.

Wonen

In de regels is de bestemming Wonen opgenomen. De woningen en appartementen dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Het maximum aantal woningen, inclusief de appartementen, is aangeduid op de verbeelding. Er worden in dit bestemmingsplan maximaal 160 woningen mogelijk gemaakt. Dat aantal ligt iets hoger dan het aantal woningen dat nu is voorzien. Dit is gedaan om enige flexibiliteit te houden. Het bouwvlak is iets ruimer, zodat er nog enige flexibliliteit is bij nadere detaillering van het ontwerp. Binnen het bouwvlak is de maximale hoogte opgenomen voor de woongebouwen. Het wonen is de hoofdfunctie. De woningtypes zijn niet vastgelegd op de verbeelding of in de regels. Voor de grondgebonden woningen is geen onderscheid gemaakt tussen tuin en erfgedeelte. Er is ruimte voor het uitoefenen van met wonen verenigbare functies in de woning, zoals Bed & Breakfast en/of gastenverblijf en een aan huis verbonden beroep. Er is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' opgenomen. Binnen het aanduidingsvlak worden maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en detailhandel in categorie A toegestaan. Voor deze toegelaten functies wordt de lijst functiemenging van de VNG gehanteerd. Een selectie uit deze lijst wordt van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan en is opgenomen in de bijlage bij de regels (Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging). In de regels is aangegeven dat alleen activiteiten uit categorie A van deze bijlage bij de regels zijn toegelaten, waardoor deze functies naast woningen passend zijn. Daarnaast is binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1'horeca in categorie 1a en 1b toegestaan. Voor de toegelaten horeca wordt de Staat van Horeca-activiteiten van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan en is opgenomen in de bijlage bij de regels (Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten).

Ook de parkeergarage is aangeduid binnen de bestemming Wonen. Hiervoor is een maximum bouwhoogte opgenomen.

6.4 Handhaving

Met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn de werkzaamheden niet beëindigd. De instandhouding en ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving vereist, dat er daarna, ook op het gebied van de handhaving, de nodige activiteiten worden verricht.

Handhavingsbeleid bouwen, ruimtelijke ordening en milieu 2014-2018

Op 14 januari 2014 is het handhavingsbeleid bouwen, ruimtelijke ordening en milieu 2014-2018 vastgesteld. De gemeente Harderwijk gunt iedereen zijn of haar vrijheid om te doen en laten wat hij of zij wil. Echter, daar waar de vrijheid van de één die van een ander schaadt, moet worden ingegrepen. In de vorm van kaderstelling in verschillende nota's legt de gemeente vast wat de spelregels zijn. Handhaving van deze regels is essentieel in het bewaken van orde, regelmaat én veiligheid in een leefgemeenschap. Als de handhaving onvoldoende is, verliezen de regels hun kracht. En daarom geldt: Vertrouwen waar het kan, handhaven waar het moet!

Milieu

Het milieu is misschien wel de meest collectieve 'ruimte' die er is. Een goed milieu is essentieel voor een gezonde leefomgeving. Omdat een goed milieu zo belangrijk is, moeten de regels die daarvoor zijn, strak worden nageleefd. Het streven is om te zorgen voor een duurzame leefomgeving waar huidige en toekomstige generaties gezond kunnen wonen.

Ruimtelijke ordening

Een stad is een levend organisme en heeft behoefte aan evenwicht in de ordening van schaarse ruimte. De samenleving en ruimte moeten zo goed mogelijk met elkaar in harmonie zijn. Omdat ruimtelijke ordening vaak grote objecten betreft, is handhaving erg belangrijk. Het nalaten van deze taak zou leiden tot een onevenwichtige stad, waar wonen, werken en infrastructuur niet op elkaar zouden zijn afgestemd.

Bouwen

Bouwen en veiligheid zijn termen die hand in hand behoren te gaan. Iedereen in het bezit van een valide bouwvergunning heeft het recht om te bouwen conform de verleende vergunning. Veiligheid is een belangrijk argument om bouwvoorschriften te handhaven. Zodra er sprake is van een overtreding is het de plicht van de gemeente of brandweer een handhavingsprocedure te starten. Deze kan soms heel urgent zijn als er sprake is van overtreding die bijvoorbeeld de brandveiligheid in de weg staat. Een goede naleving van de regels verkleint de kans op ernstige calamiteiten. Een ander punt is welstand. Met name de stijl van het vooraanzicht van een pand is bepalend voor de sfeer en uitstraling van een buurt. Als deze stijl niet aansluit bij de uitstraling die in de buurt gewenst is, dan moet er worden ingegrepen. Richtlijnen voor welstand zijn daarom nodig. Naleving van deze regels is net zo hard nodig. Op deze manier draagt ook een stijlvolle welstand bij aan een evenwichtige stad die voor iedereen aangenaam is.

Coalitieakkooord 2018-2022

In mei 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 opgesteld. Dit coalitieakkoord heeft de titel ‘‘Aanpakken

met Ambitie", waarmee het nieuwe college aangeeft door te willen pakken op onderwerpen die al eerder in gang zijn gezet. Toezicht en handhaving is daarbij een belangrijk speerpunt, omdat beiden bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen.

Nota integrale toezicht en handhaving

Op 8 september 2015 heeft het college de Nota integrale toezicht en handhaving vastgesteld. Deze nota is op 19 november 2015 in werking getreden. Deze nota geeft onder andere inzicht en antwoord op wat de gemeentelijke doelstellingen zijn en welke toezicht- en handhavingsonderwerpen daarbij horen. Daarnaast wordt ingegaan op wat de bouwstenen zijn voor het jaarlijkse uitvoeringsprogramma integraal toezicht/handhaving en hoe dat in de praktijk plaatsvindt.

Toezichthouders controleren of inwoners en ondernemers zich houden aan regels. Toezicht heeft een belangrijk preventief karakter. Door toezicht te houden kan een overtreding worden voorkomen. Als men weet dat ergens op gelet wordt, is men minder geneigd regels te overtreden. Handhaving gaat een stap verder dan toezicht. Bij handhaving schrijft het gemeentebestuur iemand aan om een overtreding te beëindigen. Het gemeentebestuur neemt een handhavingsbesluit. Deze is gericht op herstel.

Bij integraal toezicht en handhaving vindt het toezicht plaats op basis van gestelde prioriteiten en doelen waarbij de prioriteit leidend is voor de frequentie van het toezicht. Toezichthouders hebben een signaalfunctie voor elkaar. En waar dit mogelijk/wenselijk is, wordt samen toezicht/controle uitgevoerd. Door dit vooraf met de verschillende afdelingen af te stemmen wordt integrale samenwerking gestimuleerd. Dat levert efficiencyvoordelen op maar ook een afname van de toezichtlast voor inwoners en ondernemers.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met het realiseren van het bouwplan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst ziet toe op de verhaal van kosten en ook zijn afspraken gemaakt over planschade.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn en dat het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk is.

Naast haar publiekrechtelijke rol is de gemeente ook afnemer van de binnen het plan te ontwikkelen parkeergarage. Op 9 mei 2023 heeft het college een besluit genomen over de grootte van de parkeergarage en de daaraan verbonden financiële kaders. Om bovendien de bouw van de parkeergarage met minimaal 575 parkeerplaatsen door initiatiefnemer te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat de nog te bouwen woningen in het plangebied niet mogen worden bewoond voordat de parkeergarage is opgeleverd.

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Hoofdregel uit de Inspraakverordening Harderwijk 2007 is dat elk bestuursorgaan over zijn eigen bevoegdheden besluit of al of niet inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook ten aanzien van een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen over het al of niet toepassen van inspraak.

In het geval van dit bestemmingsplan wordt geen separate inspraakprocedure doorlopen. Dit omdat de afwijkingen van dit bestemmingsplan ten opzichte van het oorspronkelijk uit te werken bestemmingsplan vrij beperkt zijn.

8.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan andere relevante instanties.

Het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Kop Stadswerven is toegezonden aan betrokken instanties. Van vijf verschillende instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat in Bijlage 9. In deze samenvatting is tevens aangegeven hoe het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties. Aangepast is:

- Paragraaf 5.3 van de toelichting is aangevuld: de provincie Gelderland heeft ontheffing heeft verleend van de Omgevingsverordening voor overschrijding van de molenbiotoop ten behoeve van het bestemmingsplan Kop Stadswerven;
- paragraaf 5.7.6 van de toelichting: het advies van de VNOG is verwerkt in en opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven” heeft met ingang van 27 februari 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend die in de commentaarnota wordt samengevat en beantwoord. Daarnaast is er op 9 maart 2023 een inloopavond georganiseerd. Belangstellenden konden kennis nemen van de plannen en eventueel vragen stellen aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en de ontwikkelende partijen. Deze inloopavond is druk bezocht.