Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting 5

Hoofdstuk1 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 8

Hoofdstuk2 Huidige situatie 9

2.1 Ontstaansgeschiedenis 9

2.2 Huidige situatie 9

Hoofdstuk3 Beleidskader 11

3.1 Algemeen 11

3.2 Ruimtelijk beleid 11

3.3 Woonbeleid 15

3.4 Archeologie en Erfgoedbeleid 18

3.5 Welstandsbeleid 18

3.6 Milieubeleid 19

3.7 Bodembeleid 20

3.8 Waterbeleid 21

3.9 Groenbeleid 25

3.10 Verkeers- en vervoersbeleid 25

Hoofdstuk4 Planbeschrijving 27

4.1 Inleiding 27

4.2 Waterfrontpark en Parkvilla 27

4.3 Voorgeschiedenis 29

4.4 Duurzaamheid 30

Hoofdstuk5 Onderzoek 33

5.1 Algemeen 33

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 33

5.3 Archeologie en erfgoed 33

5.4 Molenbiotoop 34

5.5 Ecologie 35

5.6 Watertoets 38

5.7 Milieu *43*
5.8 Kabels en leidingen *51*
5.9 Explosieven *51*
5.10 Schaduwwerking Parkvilla *51*

Hoofdstuk6 Juridische aspecten **53**
6.1 Inleiding *53*
6.2 Algemene uitgangspunten *55*
6.3 Verantwoording Handboek Harderwijk *56*
6.4 Bestemmingsbepalingen *56*
6.5 Handhaving *58*

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **61**

Hoofdstuk8 Inspraak en overleg **63**
8.1 Inspraak *63*
8.2 Vooroverleg *63*
8.3 Zienswijzen *63*

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Waterfrontpark en Parkvilla
Bijlage 2 Actualisatie passende beoordeling
Bijlage 3 Biotooponderzoek
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5 Stresstesthoogwater Veluwerandmeren
Bijlage 6 Advies Omgevingsdienst
Bijlage 7 Advies Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland
Bijlage 8 Bezonningsstudie
Bijlage 9 Verslag vooroverlegreacties
Bijlage 10 Nota zienswijzen Waterfrontpark en Parkvilla

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Harderwijk werkt al vanaf 1996, in nauw overleg met andere overheden en betrokkenen, aan plannen voor een ingrijpende transformatie van het Waterfront. Nadat achtereenvolgens een Strategisch plan en een Masterplan zijn opgesteld en vastgesteld heeft de gemeenteraad in 2004 het Structuurplan Waterfront vastgesteld. Dit vormde de planologische basis voor alle vervolgstappen.

Het gehele project Waterfront strekt zich uit van de wijk Stadsweiden (aan de zuidzijde van Harderwijk tot de Hierdense Beek (de noordelijke gemeentegrens). Het project Waterfront behelst een complexe ruimtelijke operatie, die primair is gericht op een grondige kwaliteitsimpuls van de gebieden ten noorden en ten noordoosten van de historische binnenstad. In deze gebieden doen/deden zich hier veel knelpunten voor, die onder meer te maken hebben/hadden met bereikbaarheid, parkeren, belevingswaarde, (woon)milieu, het verouderde industrieterrein Haven en bodemverontreiniging. Het project Waterfront is gericht op een structurele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Boulevard en omgeving en van het gebied waar tot voor kort het industrieterrein Haven lag. Het gehele industrieterrein is inmiddels verdwenen om plaats te maken voor een nieuwe invulling: de woonwijk Waterfront. Het voorliggende bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" heeft betrekking op een deelplan behorende tot fase 2.

Een uitvoerige beschrijving van het gehele project Waterfront is te vinden in de Nota van Uitgangspunten Waterfront Harderwijk, die te vinden is op de website www.WaterfrontHarderwijk.nl.

Voor het gebied Kop Stadswerven wordt al geruime tijd gewerkt aan een plan voor een park met hierin een appartementengebouw. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2008. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 22 december 2009. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Gemengd - Uit te werken'. In dit gebied kunnen woningen en voorzieningen worden gebouwd, maar pas nadat het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt.

Aangezien de bouwhoogte van de voorziene Parkvilla niet past binnen de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" betreft dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" is het planologisch-juridisch mogelijk maken van het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied van Waterfront. In dit bestemmingsplan is een balans gevonden tussen enerzijds het creëren van voldoende mogelijkheden om de woonomgeving en openbare ruimte flexibel in te richten en anderzijds het bieden van voldoende rechtszekerheid voor de omgeving.

Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" vervangt bij inwerkingtreding (delen van) het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad (2008).



Globale aanduiding plangebied

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" heeft betrekking op een gebied dat centraal gelegen is in de nieuw woonwijk. Het ligt aan de Waterstadshaven tussen het woongebied De Eilanden en het Dolfinarium. Ten zuidoosten sluit het gebied aan bij het nog te ontwikkelen gebied Stadswerven. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het bestemmingsplan aangegeven.



Plangrenzen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad, vastgesteld op 5 februari 2008. In dit bestemmingsplan is voor nagenoeg heel Waterfront-Zuid een uit te werken gemengde bestemming opgenomen.

Voorliggend ontwerp van de Parkvilla past qua bouwhoogte niet binnen de destijds opgestelde uitwerkingsregels. De in dat plan opgenomen maximum bouwhoogte is (via een afwijkingsmogelijkheid) 18 m terwijl het ontwerp uitgaat van maximaal 28 m. Daarom dient nu in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00272-0003 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 zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen 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 - Waterfrontpark en Parkvilla" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 worden de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie beschreven;
- 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 een beschrijving van het plan gegeven. Er wordt ingegaan op de woonfunctie, verkeer en parkeren, groenvoorzieningen en water en duurzaamheid.
- in hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Aan de orde komen zaken als archeologie, ecologie, water en milieu;
- in hoofdstuk 6 worden kort de verschillende neergelegde bestemmingen, de juridische planopzet, behandeld en wordt verantwoording gegeven van het gebruik van de standaarden voor bestemmingsplannen in Harderwijk;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- de toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 8 waarin wordt ingegaan op het proces van inspraak en overleg in relatie tot dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de eerste helft van de 20e eeuw was het plangebied grotendeels in agrarisch gebruik. De toenmalige kustlijn liep ter hoogte van het voormalige terrein van Bruil (Havendijk 29) van west naar oost. Op het terrein van Bruil was voorheen Asbestona (asbestfabriek) gevestigd. De Flevoweg bestond toen nog niet. Naast het agrarisch gebruik werd het gebied ter plaatse van de brandweerkazerne en de gemeentewerf in de periode tot circa 1950 gebruikt als (niet reguliere) stortplaats.

Vanaf circa 1955 vestigden zich ten zuiden van Bruil ook andere bedrijven aan de Havendijk. Aan de noordwestzijde van Bruil was een werkhaven aangelegd ten behoeve van de toenmalige Zuiderzeewerken. Hieromheen was een klein gebied opgespoten.

Tussen 1958 en 1961 is de Lelyhaven aangelegd. Daarbij is het oostelijk deel van het Schiereiland en het gebied van de huidige Flevoweg opgespoten tot een hoogte van circa 1,3 m boven NAP. Hierna nam de bedrijvigheid snel toe. In 1966 is het gehele schiereiland als bedrijfsterrein in gebruik genomen. Het bedrijventerrein aan de Flevoweg is vanaf de tweede helft van de jaren zestig van de 20e eeuw in gebruik. Sindsdien hebben zich in het gebied weinig wijzigingen voorgedaan.

Tot voor kort was het plangebied een bedrijventerrein. Voor de realisatie van woningen zijn deze bedrijven verplaatst. In 2011 is er gestart met het aanleggen van het nieuwe bedrijventerrein Uitbreiding Lorentzhaven in Waterfront-Noord. Inmiddels zijn er geen bedrijven meer gevestigd in het plangebied. Door de voormalige asbestfabriek was de bodem zwaar verontreinigd met asbest. Door bedrijvigheid is de bodem op verschillende andere plekken ook verontreinigd. De bodem is inmiddels gesaneerd en geschikt voor woningbouw.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla is momenteel een braakliggend bouwterrein waar tijdelijk bouwzand en bouwmateriaal zijn opgeslagen. Er bevindt zich geen bebouwing op het terrein. In het verleden zijn hier wel tijdelijke voorzieningen aangelegd, zoals speelvoorzieningen. Dat gebruik is inmiddels beëindigd.

Aan de zuidzijde van het plangebied leggen rondvaartboten aan. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling is verharding aangelegd.

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 dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is van kracht sinds 13 maart 2012. Deze structuurvisie vormt sindsdien het integrale kader voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2005.
De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt het kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland heeft ruimte nodig om te leven en te bewegen, om economisch te kunnen blijven groeien en voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen en geeft daarom meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden zijn in de SVIR drie hoofddoelen voor de voor de middellange termijn (2028) benoemd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De drie rijksdoelen zijn in het SVIR uitgewerkt tot dertien (thematische) 'onderwerpen van nationaal belang'.

In het SVIR worden geen beleidsuitspraken gedaan die specifiek van toepassing zijn voor de omgeving van Harderwijk of voor het plangebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden).

Het Barro bevat geen regels die specifiek van toepassing zijn voor de omgeving van Harderwijk of voor het plangebied.

3.2.3 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). 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 te 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.

Daarbij moet opgemerkt worden dat als de stedelijke ontwikkeling ziet op de vestiging van een dienstenactiviteit, het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen of een beoordeling in relatie tot de door de gemeenteraad vastgestelde doelen van economische planning. Het onderzoek heeft slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In de voorbereidende fase van het project Waterfront is uitgebreid onderzocht dat er behoefte bestaat aan de woningbouwontwikkeling. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. Deze zijn op 1 maart 2019 in werking getreden.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

In de Omgevingsvisie is onder andere opgenomen dat één van de opgaven voor de regio Noord-Veluwe is om de bestaande kwaliteiten, zoals water, natuur en steden, te behouden, versterken en benutten. In de visie wordt ook gerefereerd aan de Regionale Woonagenda die de gemeenten in de Noord-Veluwe in 2011 hebben opgesteld. Hierin agenderen partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van

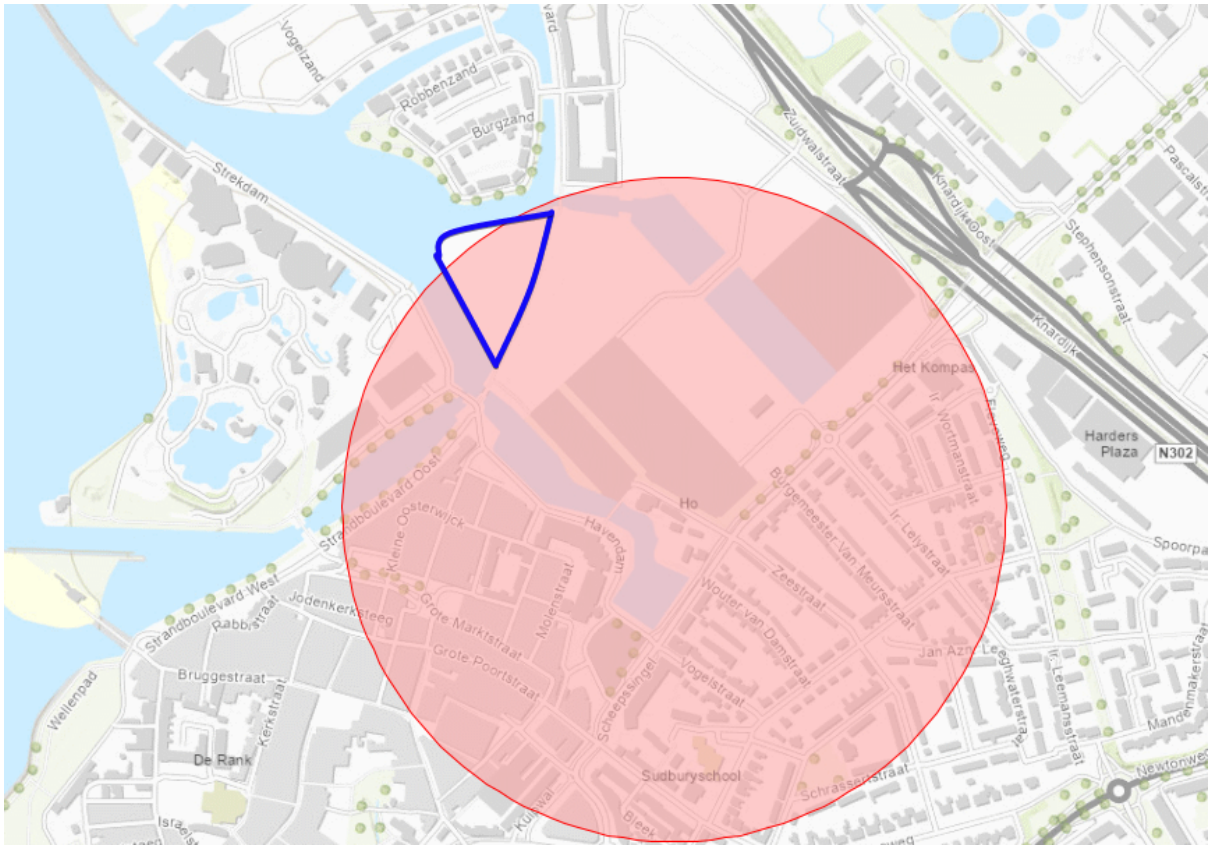
wonen. Samen met de provincie worden afspraken gemaakt, onder andere over woningaantallen. Hieronder wordt hierop nader ingegaan.

Omgevingsverordening Gelderland
In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de Omgevingsvisie. De verordening op het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van de Omgevingsvisie.

Met betrekking tot nieuwe woonlocaties is bijvoorbeeld in de Omgevingsverordening de volgende bepaling opgenomen: “In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.”

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

Ook is de molenbiotoop van de molen De Hoop opgenomen op één van de kaarten die bij de Omgevingsverordening horen (zie uitsnede hieronder). Ten aanzien van de molenbiotoop wordt het volgende voorgeschreven vanuit de Omgevingsverordening: "Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt."



Uitsnede uit Kaart 7: Regels erfgoed (uit Omgevingsverordening Gelderland)

De molenbiotoop heeft een straal van 400 m vanaf de molen. Een groot deel van plangebied Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla ligt binnen de zone van 400 m. Het functioneren van de molen wordt echter niet belemmerd door deze planontwikkeling. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de doelen uit de Omgevingsvisie en met de regels uit de Omgevingsverordening.

3.2.5 Stadsvisie 2031

Op 10 juni 2010 is de Stadsvisie Harderwijk 2031 vastgesteld. De Stadsvisie Harderwijk 2031 is gemaakt om een ontwikkelingsrichting voor de stad te bepalen op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid, woonklimaat en bereikbaarheid. Hierbij moeten strategische keuzes worden gemaakt. De visie is integraal. Dit betekent dat er nadrukkelijk wordt gekeken naar de onderlinge samenhang tussen de ruimtelijke, sociale en economische beleidsvelden. De visie is een uitgangspunt voor de intensieve samenwerking tussen bestuur, bevolking, bedrijfsleven, instellingen, organisaties en andere overheidsinstanties.

Gekozen is voor scenario 2 "Verdiepen". Ontwikkeling is namelijk noodzakelijk om van Harderwijk een aantrekkelijke woon- en werkgemeente te maken.

De Stadsvisie beschrijft de visie op de toekomst aan de hand van vier thema's:

- woonklimaat:
  "Prettig wonen in bijzondere woonwijken voor alle doelgroepen";
- maatschappelijke voorzieningen:
  "Harderwijk loopt voorop op het gebied van sport, cultuur, onderwijs, zorg en welzijn";
- werken:
  "Een sterke economische structuur door een duidelijk economisch imago";
- bereikbaarheid:
  "Goede bereikbaarheid voor alle vervoerssoorten met aandacht voor milieu en veiligheid".

In scenario 2 is met betrekking tot het woonklimaat onder meer opgenomen dat Harderwijk bijzondere woonmilieus wil realiseren, die in de regio en omliggende steden niet of nauwelijks voorkomen.

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

De ontwikkeling van de woningbouw in Waterfront past binnen de visie om bijzondere woonmilieus te realiseren: waterrijk wonen.

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

- een visie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in Harderwijk voor de

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

In de structuurvisie wordt Waterfront genoemd als een belangrijk project voor Harderwijk. Het voorziet in een aanzienlijk deel van de woningbehoefte. Het brengt de beleving van het water terug naar de stad.

Op de visiekaart 'Aantrekkelijke stad' is het gebied van bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla aangewezen voor waterrijk wonen. Daarnaast is er aangegeven dat het bestaand bebouwd gebied betreft en op de kop van 'Stadswerven' is een Waterbelvédère. Het water in de Vissershaven en in de Lelyhaven is aangemerkt als 'Oppervlakte water hoofdstructuur'. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Op de visiekaart 'Zorgzame stad' staat het Waterfront aangewezen voor 'asbestsanering'. Voorheen stond op Stadswerven de asbestfabriek Asbestona. Hierdoor is de bodem vervuild geraakt. Inmiddels is de bodem van het land, maar ook de bodem van de havens gesaneerd en geschikt gemaakt voor woningbouw.

Op de visiekaart 'Ondernemende stad' heeft het plangebied een aanduiding voor 'Hoofdfietsstructuur'. Deze ligt op 'De Kades' naast de N302. Ook naast de N302 is een blok aangewezen voor 'Kantoorlocatie'. De N302 maakt onderdeel uit van de 'Hoofdwegenstructuur', net als de Burgemeester de Meesterstraat. Naast de Burgemeester de Meesterstraat ligt ook een fietspad dat onderdeel uitmaakt van de 'Hoofdfietsstructuur'.

In het voorliggende bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla wordt voorzien in een park met appartementengebouw. Er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 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.

3.3.2 Woonvisie Harderwijk

De uitgangspunten van het woonbeleid staan geformuleerd in de Woonvisie 2017-2027. Deze is op 24 mei 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 de komende decennia blijven groeien. Het aantal inwoners nu is 47.000 en zal naar verwachting toenemen tot 53.000 in 2040. Om deze groei te faciliteren wil de gemeente voor die tijd nog ruim 4.000 woningen bijbouwen. Er is voor ongeveer 3.400 woningen plancapaciteit beschikbaar of in ontwikkeling.

In de Woonvisie wordt de volgende tabel gepresenteerd, waar het gaat om het planaanbod Harderwijk in de periode 2015 tot 2025 en het (verwachte) moment van benutten van deze capaciteit.

jaar	**Drielanden**		**Waterfront**		**overig**		**totaal**
	Harderweide	overig	Fase 2	Fase 3	Harderwijk	Hierden	
2015	-	20	32	-	67	6	125
2016	-	5	36	-	18	43	102
2017	-	7	121	-	58	10	196
2018	147	5	219	-	285	36	692
2019	108	3	205	-	388	14	718
2020	123	5	125	82	142	35	512
2021	102	5	-	165	-	5	277
2022	120	5	-	204	-	-	329
2023	120	5	-	206	-	-	331
2024	130	6	-	45	-	-	171
totaal	**840**	**66**	**738**	**702**	**958**	**149**	**3.453**

Bron: Domein Ruimte

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. Verder laat de tabel zien dat ruim een kwart van de toekomstige nieuwbouwopgave in de bestaande stad zal worden 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	1. Uitbreiding van het aanbod goedkope en middeldure woningen 2. Terugdringen van de wachttijd in de sociale huursector 3. Her- en deprogrammering in het dure segment 4. Tijdelijke woonruimte om pieken in de vraag op te vangen 5. Inbreiding en transformatie
Bestaande voorraad	1. Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt 2. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad 3. Bestaande woningvoorraad toekomst- en zorgbestendig maken
Wijken en buurten	1. Ontwikkelen van woonzorgzones 2. Gemixte en inclusieve wijken en buurten

3.3.3 Uitvoeringsagenda 2019 - 2022 Woonvisie Harderwijk

Bij het opstellen van de uitvoeringsagenda is het planaanbod -en de verwachte inzet daarvan in de tijd gezien- opnieuw in kaart gebracht. Het ziet er nu naar dat in de periode tot 2025 een aantal van (afgerond) 3.000 woningen aan de voorraad kan worden toegevoegd. In de uitvoeringsagenda zijn ook de vraag/aanbod situatie per woningmarktsegment opnieuw in kaart gebracht. De belangrijkste conclusies uit die exercitie waren:

- Het totaal aan plannen voor sociale huurwoningen is op zich toereikend gezien de behoefte; wel zou een versnelling in de realisatie wenselijk zijn;
- Het aanbod aan vrije sectorhuur met een huur tot 850 euro per maand blijft achter bij de behoefte, ook het toevoegen van 100 woningen in Waterfront fase 3;
- In het koopsegment tot 200.000 euro blijft het aanbod sterk achter bij de behoefte;
- In de overige segmenten (vrije sectorhuur met een huur boven 850 euro per maand en koopwoningen met een prijs boven de 200.000 euro) is het aanbod goed afgestemd op de behoefte.

3.4 Archeologie en Erfgoedbeleid

3.4.1 Archeologienota

De Erfgoedwet, juncto Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is verwoord in het in april 2011 vastgestelde archeologiebeleid 2011-1015. Hieraan is de beleidskaart archeologie gekoppeld. De Beleidskaart Archeologie is tot stand gekomen door onderzoek van archeologisch adviesbureau RAAP (RAAP- rapport 2050 "Een actualisatie en herziening van de archeologische verwachting"). In de beleidskaart Archeologie is aangegeven wanneer bij nieuwe planontwikkelingen archeologisch vooronderzoek plaats dient te vinden. Op grond van de Erfgoedwet, juncto monumentenwet 1988 kan bij bestemmingsplan worden bepaald, dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwvergunning), of een aanlegactiviteit van werken geen bouwwerken zijnde (omgevingsvergunning aanlegactiviteiten), een rapport over de archeologische waarden dient te overleggen. Aan de omgevingsvergunning kunnen indien nodig archeologische voorschriften worden verbonden.

Op de beleidskaart archeologie zijn per waarde- of verwachtingsgebied de vrijstellingsgrenzen aangegeven. Het beleid is om in bestemmingplannen een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" op te nemen met bijhorende bouwregels en aanlegvergunningstelsel met inachtneming van de vrijstellingsgrenzen.

In paragraaf 5.3.1 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

3.4.2 Erfgoed

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast als uitwerking van het in 2009 door het rijk ingezette beleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Voor de ruimtelijke ordening betekent dit een omschakeling van een objectgerichte naar omgevingsgerichte benadering. Door deze modernisering moet bij het opstellen van een bestemmingsplan meer rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat naast de ondergrondse (te verwachten) cultuurhistorische waarden (archeologie), ook een beschrijving moet worden gegeven van de bovengrondse cultuurhistorische waarden, zoals (steden)bouwkunde en historische geografie en hoe in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In de toelichting van de aanpassing, is aangegeven dat de bovengrondse cultuurhistorische waarden niet alleen de beschermde monumenten betreffen.

De gemeente Harderwijk heeft daarom in 2015 een inventarisatie laten uitvoeren naar alle bovengrondse cultuurhistorische waarden en deze opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart.

In paragraaf 5.3.2 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

3.5 Welstandsbeleid

Een bestemmingsplan is erg 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 een welstandsnota 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.

In de welstandsnota is het volgende opgenomen over Waterfront-Zuid waar voorliggend bestemmingsplan onderdeel van is: "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 vraagt hij tevens advies aan de CRK, die hij in zijn eindadvies verwerkt."

Voor Waterfront-Zuid is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel is van de welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan voor Waterfront-Zuid uit 2013 is aangegeven dat voor de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte in Waterfront-Zuid wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Daarbij wordt gestreefd naar een herkenbare relatie met het water (een ‘nautisch karakter’). Daarnaast wordt voor de woonbebouwing gestreefd naar aansluiting in schaal en karakter bij de bebouwing in de binnenstad. Dit geldt met name voor bebouwing in de plandelen die het dichtst bij de binnenstad zijn gelegen. Ten aanzien van het Waterfrontpark is aangegeven dat sprake is van een hoogteaccent. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beeldkwaliteitsplan voor Waterfront Zuid

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013.

In dit beeldkwaliteitplan is aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent. Het ontwerp van het gebouw is inmiddels zo ver om deze nu ook planologisch/juridisch vast te leggen.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het Waterfrontpark en de parkvilla wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd zodra deze gereed is. Het zal samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

3.6 Milieubeleid

3.6.1 Milieubeleidsplan Harderwijk

De gemeente Harderwijk streeft naar samenhang in het bestaande veelomvattende milieubeleid. Het milieubeleidsplan maakt inzichtelijk waar Harderwijk voor staat, geeft richting aan het beleid voor de komende periode en vervult een aanjaagfunctie om verbeteringen te realiseren. Vanuit deze gedachte worden twee speerpunten benoemd waarbij rekening is gehouden met de landelijke beleidsontwikkeling: klimaatbeleid en een gebiedsgericht milieubeleid. Het zorgdragen voor een duurzame leefomgeving is het hoofddoel van dit milieubeleid. Onder een duurzame leefomgeving verstaan we het voorzien in onze behoeften, zonder de toekomstige generaties de mogelijkheden voor dezelfde behoeftes te ontnemen. Dit milieubeleidsplan geeft kaders voor beleid en laat de bevolking van Harderwijk en Hierden zien hoe de gemeente zich inzet om de lokale milieuproblemen op te lossen.

Binnen onze gemeentegrenzen bestaat een grote diversiteit in gebieden, met elk hun eigen kenmerken en functies. Bij ruimtelijke ontwikkeling streven we naar een optimale leefomgevingskwaliteit. Door

gebieden te onderscheiden wordt duidelijk welke milieukwaliteit gewenst is en of een ontwikkeling in het desbetreffende gebied past. Deze gebiedsgerichte benadering biedt ruimte om milieubeleid beter te laten aansluiten bij de dynamiek van ruimtelijke ontwikkelingen.

3.6.2 Gebiedsgericht milieubeleid

In het Milieubeleidsplan is voor verschillende delen van Harderwijk gebiedsgericht milieubeleid opgesteld. Door het opstellen van gebiedsgericht milieubeleid komen de specifieke kwaliteiten, knelpunten, de milieubelasting en de milieuambities van het gebied in beeld. Welk milieubeleid voor het voorliggende plangebied geldt, is weergegeven op een interactieve kaart op de gemeentelijke milieuwebsite (https://www.harderwijk.nl/milieu-en-duurzaamheid/milieu).

In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op de milieuthema's.

3.6.3 Routekaart naar een klimaatneutraal Harderwijk: De Energieke stad

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

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

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

In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op duurzaamheid in relatie tot het plangebied.

3.7 Bodembeleid

De gemeente heeft samen met de omliggende gemeenten Elburg, Ermelo, Nunspeet, Elburg, Oldebroek en Putten een bodemkwaliteitskaart en bodembeheernota opgesteld. De Nota bodembeheer regio Noord Veluwe is vastgelegd in het document met kenmerk R002-1206995LNH-baw-V02-Nl d.d 21 januari 2014 (Tauw). In deze nota is omschreven welke keuzes de gemeenten hebben gemaakt ten aanzien van generiek en gebiedsspecifiek beleid, en onder welke voorwaarden grond en bagger mag worden toegepast binnen de regio.

In paragraaf 5.7.3 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

3.8 Waterbeleid

3.8.1 Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

3.8.2 Nationaal Waterplan

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2016-2021.

3.8.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. Daarbij zijn De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en' schoonhouden, scheiden en zuiveren' belangrijke uitgangspunten.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

3.8.4 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening vast en deze is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de Omgevingsvisie. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De provincie trekt deze oude verordeningen in en brengt de Omgevingsverordening ervoor in de plaats. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van de Omgevingsvisie.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer
- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet

In de verordening staan ook doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

3.8.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Het waterschap gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten.

Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij we de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

3.8.6 Waterbeheerprogramma 2016-2021 Waterschap Vallei en Veluwe

Waterschap Vallei en Veluwe is beheerder en bevoegd gezag voor zowel waterkwantiteit als -kwaliteit van de primaire watergangen (voor gemeente Harderwijk ook de watergangen in het stedelijk gebied). Voor werkzaamheden op, aan of in nabijheid van watergangen en waterkeringen geldt de Keur en heeft het waterschap algemene regels opgesteld.

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

3.8.7 Keur Waterschap Vallei en Veluwe

Op 1 januari 2014 is de Keur met de Algemene - en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet.

Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van de Keur en de Legger. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Legger bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. In de Legger wijst het waterschap tevens aan wie het onderhoud van een watergang, dijk of constructie moet uitvoeren. Ook wordt bepaald of er controle (schouw) wordt gedaan. De legger bepaalt samen met de keur welke regels er voor inwoners en gebruikers gelden en wordt daarom door het bestuur van het waterschap gesteld. Het waterschap levert de gemeente deze gegevens aan, teneinde de

hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen en de bouwmogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen.

Algemene regels

Veel handelingen op en nabij de waterstaatswerken zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht. Deze handelingen heeft het waterschap in algemene regels opgenomen.

Verantwoordelijkheden

Hemelwater:

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

Grondwater:

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Regionaal Oppervlaktewater (beken, sloten, singels, grachten en vijvers):

Het waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer in regionaal oppervlaktewater. Daarbij heeft het waterschap de taak om het oppervlaktewatersysteem zo in te richten dat er geen inundatie plaatsvindt tot 1 maal per 100 jaar in stedelijk en 1 maal per 10 jaar in landelijk gebied.

De keur van het waterschap is voor betreffende plan maar beperkt relevant (voorkomen verdunning stedelijk afvalwater met hemelwater en onttrekken van grondwater).

In het plangebied komt relatief veel oppervlaktewater voor. Dit staat echter in open verbinding met het hoofdwatersysteem (Wolderwijd) waarvoor Rijkswaterstaat Midden Nederland bevoegd gezag is als formeel waterbeheerder. Het lozen van schoon hemelwater op oppervlaktewater op het hoofdwatersysteem is zonder watervergunning toegestaan tot een maximaal debiet van 5.000 m3/uur. Zeker gezien de bijzonder situatie van de bodem (na asbestsanering) en de nabijheid van robuust oppervlaktewater is het maximaal vasthouden van hemelwater in het plangebied niet doelmatig.

3.8.8 Waterplan Harderwijk 2013-2018

Het Waterplan Harderwijk 2013-2018 is op 8 oktober 2013 vastgesteld en is een gezamenlijk plan van de gemeente Harderwijk en Waterschap Vallei en Veluwe. Met dit plan willen beide partijen, samen met burgers, verenigingen en andere betrokkenen, verder werken aan het verbeteren van het water in Harderwijk. De hoofddoelstelling van het Waterplan Harderwijk is: "In beeld te brengen en uitvoeren van de benodigde maatregelen voor het realiseren en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond functionerend watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving".

In dit Waterplan is onder meer een Kansen- en knelpuntenkaart opgenomen en een Visiekaart. Specifiek voor het betreffende plangebied ziet het waterplan enerzijds een kans voor het versterken van waterbeleving en waterrecreatie en anderzijds een risico m.b.t. kwaliteit van het oppervlaktewater vanwege beperkte doorstroming.

Voor alle wijken met een gemengd rioolstelsel geldt dat herstructureringsprojecten, daar waar mogelijk

gecombineerd worden met het afkoppelen van hemelwater. Bij nieuwbouw dient de ontwateringsdiepte ten opzichte van het bouwpeil minimaal 0,9 m te zijn.

3.8.9 Zuiveringskring Afvalwaterketen Plan WHEP 2016-2020 (ZAP)

Het ZAP is een gezamenlijk plan van gemeenten Harderwijk, Ermelo en Putten alsmede Waterschap Vallei en Veluwe en heeft de status van het (wettelijk verplicht) verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP). In het plan zijn de volgende beleidsmatige uitgangspunten gedefinieerd voor de wettelijke gemeentelijk zorgplichten stedelijke afvalwater, hemelwater en grondwater:

Stedelijk Afvalwater

Uitgangspunt voor stedelijk afvalwater zijn de wettelijke verplichtingen Wet milieubeheer art. 10.33. Stedelijk afvalwater bestaat uit huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De zorgplicht voor stedelijk afvalwater kent in vergelijking met de andere zorgplichten weinig vrijheid: inzamelen, transporteren en zuiveren (door het waterschap) is verplicht.

Hemelwater

Op het gebied van hemelwater is de belangrijkste opgave de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen. We doen dit door aanpassingen van onze systemen en door meer gebruik te gaan maken van de openbare ruimte voor opvang en afvoer van hemelwater. Vanuit de Waterwet artikel 3.5 zijn gemeenten verantwoordelijk voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. Deze verantwoordelijkheid geldt alleen zolang degenen die zich wil ontdoen van hemelwater niet redelijkerwijs de mogelijkheid heeft om het hemelwater zelf in de bodem of op een oppervlaktewater te lozen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Perceeleigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor inzameling en verwerking van hemelwater (infiltratie op eigen terrein). Indien dit redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden verwacht, zal de gemeente de zorgplicht over moeten nemen.
- Perceeleigenaren van bestaande bebouwing worden gestimuleerd om hemelwater van de vuilwater riolering af te koppelen.
- Bij eventuele reconstructie: hemelwater van openbaar gebied afkoppelen van riolering, tenzij dit niet doelmatig blijkt te zijn.
- Bij eventuele nieuwe grootschalige ontwikkelingen (inbreiding en/of herinrichting): hemelwater in principe bij voorkeur lokaal inzamelen en verwerken (infiltratie of lozing op oppervlaktewater), tenzij dit ondoelmatig blijkt te zijn (bijvoorbeeld bij hoge grondwaterstand of bestaand dicht stedelijk gebied).

Om het afstromend hemelwater schoon te houden worden geen uitlogende materialen gebruikt bij de woningbouw en in de openbare ruimte (straatmeubilair en dergelijke). Op nieuwe bouwlocaties zal alleen het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het hemelwater moet een andere wijze van afvoeren worden gevonden. Hiervoor bestaan in principe twee mogelijkheden, namelijk infiltratie in de bodem en lozing op het oppervlaktewater.

Grondwater

De bewoner heeft de verplichting om grondwater op eigen terrein te verwerken (Waterwet art. 3.6). De gemeente heeft een regierol wat inhoudt dat in overleg met degene die overlast ervaart er wordt gekeken naar een mogelijke oplossing.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- de perceeleigenaar: verwerkt grondwater op eigen terrein en zorgt voor een waterdicht pand.
- de gemeente: neemt meldingen in ontvangst en zoekt naar een oplossing.
- alleen als geen enkele andere partij een oplossing kan of hoeft te bieden, dan neemt de gemeente maatregelen. Er worden alleen maatregelen genomen als sprake is van structurele

grondwateroverlast die de gemeente op een doelmatige manier kan oplossen.
- het waterschap; neemt peilbesluiten en beïnvloedt hiermee de grondwaterstand. Vooral buiten de bebouwde kom speelt het waterschap hiermee een belangrijke rol. Ook verleent het waterschap vergunning voor kleinere grondwateronttrekkingen.
- de provincie: verleent vergunningen voor grotere industriële grondwateronttrekkingen, onttrekkingen voor de drinkwatervoorziening en onttrekkingen voor een bodemenergiesysteem. Ook werkt de provincie aan natuurontwikkeling. Vooral als ergens sprake is van verdroging zal grondwater voor de provincie een belangrijk onderwerp zijn.

Grondwaterneutraal bouwen

Voor de bouw van eventuele ondergrondse ruimten (kelders) moet de grondwaterstand gedurende de uitvoeringsperiode mogelijk worden verlaagd. De constructie van de kelder(s) moet zodanig waterdicht worden uitgevoerd dat na de bouw in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandverlaging nodig is. Tevens betekent dit ook, dat bij nieuwbouw het vloerpeil (bijvoorbeeld ophogen) of de bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimte loos) moet worden afgestemd op de grondwaterstand, zodat er geen permanente drainage nodig is. Om grondwateroverlast te voorkomen moet er een watertoets worden uitgevoerd.

3.8.10 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. In paragraaf 5.6 zijn de resultaten van de watertoets beschreven.

3.9 Groenbeleid

In het Handboek Harderwijks Groen staat het Harderwijkse groenbeleid voor stad, landschap en bos in samenhang met elkaar beschreven. Dit beleidsplan is in december 2007 door de raad van de gemeente Harderwijk vastgesteld. Hoofddoelstelling van beleid is de hoofdstructuur van stedelijk groen (de Groene Mal) in stand te houden en te versterken. Hier zal niet worden gebouwd en worden ontbrekende schakels hersteld.

Het groen dient naast belevingswaarde een duidelijke gebruikswaarde te bezitten (sport/spel). Het Watrefrontpark is een voorbeeld van een groengebied dat tevens een gebruikswaarde vertegenwoordigt.

3.10 Verkeers- en vervoersbeleid

3.10.1 Verkeer

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

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

3.10.2 Parkeren

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

Omdat er geen wettelijke, door de rijksoverheid vastgestelde en voorgeschreven parkeernormen bestaan, heeft de gemeente Harderwijk besloten om de parkeernormen in één document vast te stellen

met normen die specifiek toepasbaar zijn voor de situaties binnen de gemeente Harderwijk.

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Harderwijk is van oudsher onlosmakelijk met het water verbonden. In vroeger tijden vormden handel en visserij een belangrijke bron van inkomsten. Na de aanleg van de Afsluitdijk en de drooglegging van Flevoland ligt de stad aan het Wolderwijd en het Veluwemeer. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw werd de historische binnenstad geleidelijk van het water afgesneden door de toenemende druk van bedrijvigheid en recreatie en de hiermee samenhangende verkeers- en parkeerproblemen. Aan de binnenstad grensde het verouderde en vervuilde industrieterrein Haven. Om het tij te keren ontwikkelt gemeente Harderwijk, in nauwe samenwerking met andere partijen, het project Waterfront. Een veelomvattend project dat de stad volop toekomst biedt als toeristische trekpleister, als aantrekkelijke woonstad en als regionaal economisch centrum. Met het Waterfront wordt de relatie tussen de stad en het water hersteld en ontstaat een nieuwe aantrekkelijke kustlijn die berekend is op de eisen van de moderne tijd, met respect voor de natuur en het historische karakter van Harderwijk.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van de Parkvilla en ook de inrichting van het omliggende Waterfrontpark. In dit hoofdstuk wordt het ontwerp van de Parkvilla en de inrichting van het Waterfrontpark nader toegelicht.

4.2 Waterfrontpark en Parkvilla

Waterfrontpark

Centraal gelegen in het Waterfront zal het Waterfrontpark worden aangelegd. Dit park heeft een oppervlakte van ruim 14.000 m² en zal fungeren als groene verblijfsruimte voor de bewoners van het Waterfront, maar ook voor bewoners van de binnenstad en bezoekers van Harderwijk. Het park zal grotendeels 'groen' worden ingericht met het idee een glooiend landschap te creëren. In het park zal ruimte zijn voor verblijf (ligweides, banken etc), maar er zullen ook enkele speelvoorzieningen worden aangelegd voor zowel jonge als oudere kinderen. Hierbij kan gedacht worden aan diverse speeltoestellen, maar ook aan bijvoorbeeld een voorzieningen ten behoeve van skaten en een (verhard) voetbal- of basketbalveldje. Aan de zuidzijde kunnen rondvaartboten en fietsvakantieschepen afmeren en hun bezoekers afzetten voor een bezoek aan de stad. Op de kop van het park is een plek bedacht met aflopende treden richting het water waardoor het water optimaal beleefbaar wordt.

Het ontwerp voor het Waterfrontpark moet nog verder worden uitgewerkt. In onderstaande afbeelding zijn een aantal impressies opgenomen van toekomstige beelden en functies in het park. Deze geven niet de toekomstige situatie weer maar wel de eerste ideeën. Samen met omwonenden zullen ontwerpsessies worden georganiseerd die helpen bij de verdere invulling van het park.



Parkvilla

In het park is ruimte gereserveerd voor de bouw van de Parkvilla. Dit woongebouw zal één van de drie blikvangers worden voor zowel het Waterfront als voor Harderwijk. De Parkvilla maakt een belangrijk onderdeel uit van het park en zal daarom qua uiterlijk hierop worden afgestemd. Voor het nieuwe ontwerp wordt uitgegaan van een groen en duurzaam ontwerp, dat naadloos aansluit bij het groene karakter van het park. Ook is dit in deze tijd, waarin steeds meer aandacht voor het milieu is, een bewuste keuze. Onderstaand zijn enkele sfeerbeelden zichtbaar waaraan bij een dergelijke uitstraling gedacht kan worden.



Wat betreft de verschijningsvorm en detaillering zal in een later stadium het definitieve ontwerp voor het gebouw worden gemaakt. De criteria hiervoor, een aansprekend ontwerp met een duurzame uitstraling, zullen worden beschreven in een beeldkwaliteitplan dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd in bijlage 1. Dit beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht

kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld. Het gebouw zal geheel ingevuld worden met woningen en staat op een verhoogde plint waarop zich de privé buitenruimtes voor de appartementen op de begane grond bevinden. Dit biedt eveneens de mogelijkheid om het parkeren half verdiept onder het gebouw aan te leggen. De parkeergarage zal circa 2 meter boven het maaiveld uitsteken, waarbij een deel van het uitstekende deel van de parkeergarage zal worden geïntegreerd in een glooiend landschap van het Waterfrontpark . Door de beperkte 'footprint' van het gebouw (maximaal 400 m²) en de halfverdiepte parkeergarage (maximaal 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in/-uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

Aangezien nog onbekend is hoeveel appartementen worden gerealiseerd, is ook nog niet bekend hoeveel parkeerplaatsen in de verdiepte parkeergarage zullen komen. Duidelijk is dat hier onvoldoende plek is om volledig te voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarom worden in de nieuw te realiseren parkeergarage op de Kop Stadswerven voldoende parkeerplaatsen gereserveerd om het tekort op te vangen. Op deze manier kan ruimschoots voldaan worden aan de norm.

4.3 Voorgeschiedenis

In de loop der jaren zijn in verschillende visies en stedenbouwkundige studies het Waterfrontpark en de ontwikkeling van een gebouw in het park verkend. Ook hebben er naar aanleiding van een voorstel uit 2018 op diverse manieren gesprekken plaats gevonden met omwonenden, de raad en de stad. Onderstaand staat dit kort beschreven:

- In het Masterplan Waterfront 2003 wordt voor het Waterfrontpark gesproken over een 'bijzonder, iconisch' gebouw;
- In 2008 is voor Waterfront-Zuid een globaal bestemmingsplan vastgesteld waarin een uitwerkingsplicht is opgenomen. In dit bestemmingsplan is voor geheel Waterfront-Zuid een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter en 18 meter;
- In 2013 is beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid vastgesteld. Hierin werd voor de Parkvilla gesproken over bijzonder, expressief gebouw met hoogteaccent (Het Hooge Huis). Het moet samen met twee andere locaties een nieuw beeldmerk worden voor Waterfront die in maat en schaal afwijken van de rest van de bebouwing;
- Vervolgens is in 2018 het voorstel gekomen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin uit wordt gegaan van een maximum bouwhoogte van 30,5 meter en een oppervlakte van maximaal 728 m2. Eind 2018 is hiervoor een afwijkingsprocedure opgestart en is een ontwerp ter inzage gelegd ("Gelders Kasteel");
- In 2019 is naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp afwijkingsbesluit een variantenstudie opgesteld. Hierover is een informatiemarkt geweest. Eind 2019 is een nieuw ontwerp gepresenteerd;
- in juni 2020 heeft een online stadsgesprek plaatsgevonden waarbij men zich kon uitspreken over het ontwerp van de Parkvilla;
- Eind 2020 heeft burgemeester en wethouders de uitgangspunten voor de nieuwe Parkvilla vastgesteld. Dit voorstel is in januari 2021 besproken in de commissie Ruimte. De uitgangspunten zijn:
    1. Een slanke woontoren van maximaal 28 meter hoog;
    2. Met een zo minimaal ruimtebeslag van het park;
    3. De locatie zoveel als mogelijk in de "zuidoost" hoek van de Kop van de Stadswerven;
    4. Een aansprekend, iconisch ontwerp met een duurzame uitstraling.

Deze uitgangspunten zijn (met uitzondering van een iconisch ontwerp) nu verwerkt in onderliggend bestemmingsplan.

Onderbouwing

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan uit 2013 voor het Waterfront zijn op een aantal plekken markante gebouwen of hoogteaccenten opgenomen. Deze gebouwen zullen beeldbepalend worden voor het imago van het Waterfront. Juist deze onderdelen geven het plan extra glans en karakter. Zij voegen nieuwe, eigentijdse en hoogwaardige tekens toe aan het silhouet van Harderwijk. Deze objecten passen uitstekend bij het ambitieniveau. De belangrijkste nieuwe objecten in het plangebied zijn: De toren op de kop van de Bakens; als landmark vanuit de vlakke polder en poort tot Gelderland en de Veluwe. Het Lichthuis, als karakteristiek vuurtorenachtig woongebouw bij de monding van de haven op het Noordereiland. Dit is het nieuwe beeldmerk van Harderwijk vanaf het water. Het Hooge Huis, als karakteristiek gebouw in het nieuwe stadspark op de kop van het gebied de stadswerven, prominent aan de boulevard als symbool voor Harderwijk.'

Parkvilla

Het plaatsen van een bijzonder, hoog gebouw in het Waterfrontpark op deze plek sluit dus aan op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor het Waterfront. Het is een van de drie hoogteaccenten die bedacht zijn in het plan. Op deze wijze worden de belangrijke plekken in het Waterfront geaccentueerd en wordt het plan stedenbouwkundig leesbaar.

Om hier het gewenste hoogteaccent te maken is de bouwhoogte van de Parkvilla vastgesteld op 28 meter. Het gebouw is daarmee 10 meter hoger dan de bebouwing langs de Waterfrontboulevard, die maximaal 18 meter zal bedragen. Om het eigentijdse karakter van het gebouw te borgen worden de beeldkwaliteitskaders voor het gebouw aanscherpt en wordt een eigentijds groen en duurzaam karakter voorgeschreven. Juist door zijn solitaire ligging in het park samen met de bouwhoogte van 28 meter en de duurzame uitstraling zal hier het gewenste beeld gaan ontstaan zoals omschreven is in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en in het beeldkwaliteitplan uit 2013.

Alternatief

Het alternatief gaat uit van het toevoegen van het bouwvolume van de Parkvilla op het aanliggende bouwblok langs de Waterfrontboulevard. Een voordeel van dit scenario is dat een deel van het park niet bebouwd zal worden en dat het uitzicht van bewoners op de kop van Zuidereiland minder wordt aangetast. Er kleven echter ook belangrijke nadelen aan dit alternatief. Uit een eerste verkenning blijkt dat er dan een accent zal ontstaan van 35 meter hoog. Dit volume heeft beduidend meer impact op de historische binnenstad en op de woningen die nog gebouwd worden in fase 3 van de Stadswerven. Dit nieuwe volume zal ook beduidend meer schaduw werpen op het nieuwe stadspark. Doordat het accent onderdeel is van een groter bouwblok met bebouwing van 5 bouwlagen zal het gewenste beeld moeilijk te realiseren zijn. Er ontstaat op deze manier geen bijzonder solitair gebouw met uitstraling in het Waterfrontpark, zoals dat altijd uitgangspunt geweest is bij de opzet van het Masterplan.

Conclusie

Het voorstel om het bestemmingsplan voor de parkvilla in procedure te brengen is in lijn met het reeds eerder door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan en Beeldkwaliteitsplan. Het is de uitgelezen kans om op een prominente plek in het Waterfront van Harderwijk een duurzaam gebouw te realiseren. Alternatieve plannen komen gedeeltelijk tegemoet aan de bezwaren van direct omwonenden maar doen de opzet van het stedenbouwkundig plan geweld aan. Hun stedenbouwkundige impact op de historische binnenstad, de nieuw te ontwikkelen woongebieden en het stadspark is zo ingrijpend dat dat geen alternatieven zijn.

4.4 Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn ambitieuze doelstellingen gesteld. Deze kunnen onderverdeeld worden in vier thema's:

Aardgasloos en energieneutraal bouwen

Er wordt ingezet op een CO2 uitstoot die tussen 2010 en 2031 met 45% op stadsniveau wordt gereduceerd. In de praktijk betekent dit dat nieuwbouw per definitie gasloos en in principe energieneutraal c.q. -leverend moet worden gerealiseerd. De Parkvilla zal worden aangesloten op het Open Warmtenet.

Water, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Er wordt gestreefd naar een klimaat adaptieve stad. Het voorkomen van wateroverlast en hitte stress, het beperken van droogte en het stimuleren van biodiversiteit door slimme (groen)toepassingen in, aan en om de woningen is noodzakelijk om dit doel te realiseren en bewoners tevens meer woongenot te bieden. Bij toepassingen in en aan de woningen kan gedacht worden aan het metselen in de spouwmuur van winterverblijfplaatsen van vleermuizen en het aanbrengen van verblijfplaatsen voor de huismus. Dit wordt natuurinclusief bouwen genoemd.

Circulair bouwen

Bij de bouw wordt ingezet op circulair materiaalgebruik in de stad. Het inzetten op hergebruik van materialen en/of duurzaam materiaalgebruik en het nu voorkomen dat materiaal in de toekomst gerecycled moet worden is van belang om bij de nieuwbouw in Waterfront hier concreet invulling aan te geven.

Mobiliteit

Duurzame mobiliteit wordt bereikt door het creëren van veilige, leefbare, op voetgangers georiënteerde buurten en wijken. Het gebruik van fossiele brandstoffen en fijnstofemissies moeten worden teruggedrongen door nieuwe mobiliteitsconcepten als elektrisch vervoer en/of deelauto's.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

5.1 Algemeen

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 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Stedelijke ontwikkeling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. Een stedelijke ontwikkeling voor het bouwen van woningen is een ontwikkeling waarbij ten minste 12 woningen worden gebouwd. Dit bestemmingsplan staat meer woningen toe. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

5.2.2 Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen tussen de binnenstad, de Knardijk N302 en naast woonwijk de Zeebuurt. Het plangebied is een voormalig bedrijventerrein. De locatie is bestaand stedelijk gebied. Er is dus geen sprake van uitbreiding.

5.2.3 Behoefte

Voorliggend plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor Harderwijk en levert een belangrijke bijdrage aan het invullen van de woonopgaven zoals die zijn neergelegd in de Woonvisie Harderwijk 2017. Kortheidshalve kan hier verwezen worden naar paragraaf 3.3 over het woonbeleid.

Het programma voor Waterfront draagt voor een belangrijk deel bij aan de realisatie van gevarieerde en aantrekkelijke wijken. Doordat in Waterfront een woonmilieu ontwikkeld wordt dat zich onderscheidt van andere nieuwbouwwijken, neemt de variatie in het woningaanbod van Harderwijk toe. Waterfront is onderdeel van de transformatie van voormalig industrieterrein Haven.

5.2.4 Conclusie

De woningbouw in het plangebied vormt een stedelijke ontwikkeling op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is deze stedelijke ontwikkeling 'nieuw', aangezien het niet gaat om het verplaatsen van woningen of anderszins compenseren middels Ruimte voor Ruimte bijvoorbeeld. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is de voorkeur beschreven dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied worden opgelost. Het plangebied is bestaand stedelijk gebied. Ook past het geplande woningaantal binnen de woningbehoefte aan woningen in Harderwijk.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Archeologie en erfgoed

5.3.1 Archeologie

Het plangebied is in de beleidskaart Archeologie aangemerkt als een gebied zonder archeologische verwachting, omdat de bodem is verstoord (ter plaatse van de Lelyhaven) of diep is vergraven onder archeologisch niveau. In dit plangedeelte behoeft geen archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.2 Erfgoed

Het huidige plangebied is recent geheel gesaneerd, waarbij alle bebouwing en infrastructuur is gesloopt en verwijderd. Om deze reden bevinden er zich geen cultuurhistorische waardevolle elementen in het plangebied.

5.3.3 Conclusie

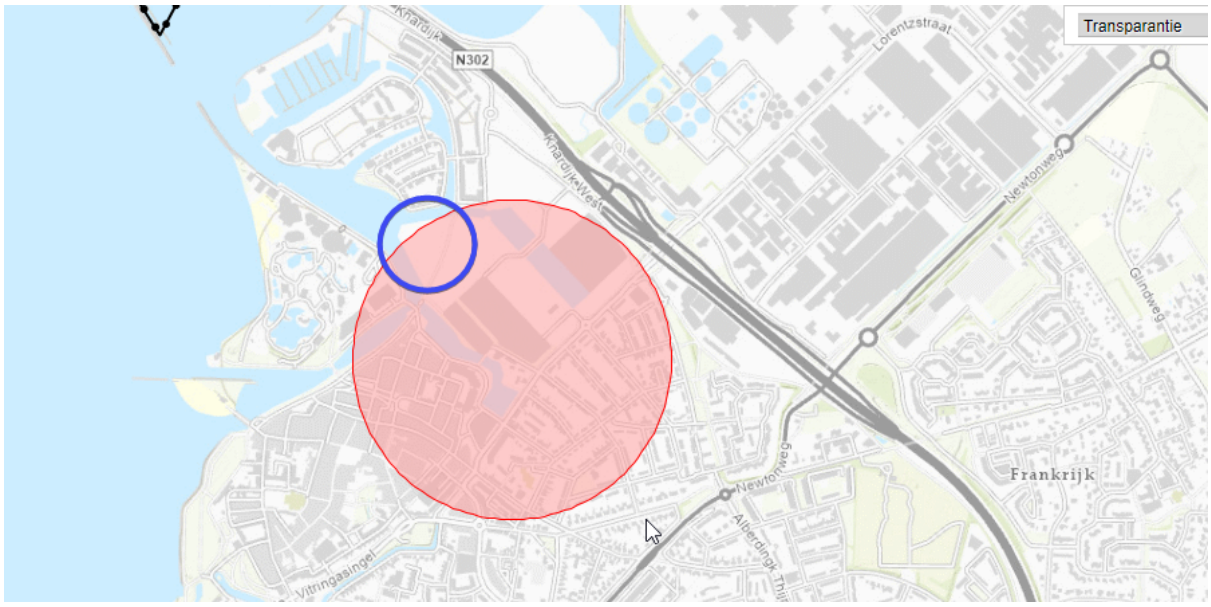
Geconcludeerd kan worden dat er qua cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor dit plan.

5.4 Molenbiotoop

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. 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 plaatsen van molen 'De Hoop' is een molenbiotoop ontstaan.

Zoals in paragraaf 3.2.4 is uiteengezet, is de molenbiotoop een zone van 400 m vanaf de molen. In onderstaande afbeelding is de molenbiotoop met de rode arcering aangegeven. Hieruit blijkt dat het appartementengebouw nagenoeg geheel binnen de molenbiotoop ligt.



Molenbiotoop (rood) ten opzichte van het plangebied (blauw)

Wanneer hoge(re) bebouwing binnen een molenbiotoop ligt dan dient beoordeeld te worden in hoeverre de bebouwing een extra belemmering voor de windvang van de molen met zich mee kan brengen. Aangetoond moet worden dat de nieuwe bebouwing niet beperkend werkt op het functioneren van de molen door middel van windvang.

In het kader van de eind 2018 in gang gezette afwijkingsprocedure voor een appartementengebouw van bijna 30 m hoog is het ontwerp voorgelegd aan de Vereniging De Hollandsche Molen. De vereniging heeft toen het volgende aangegeven:

"Het appartementencomplex met een NAP hoogte van +29,48 is een hoogte accent in het gebied. Hier is sprake van een overschrijding van de biotoopnorm met 15 meter. Echter, vanwege de afstand tot de

molen (ongeveer 350 meter), zal de hierdoor optredende windhinder wel merkbaar, maar niet heel problematisch zijn. Omdat enkele andere hoogteaccenten vanuit het plangebied Kop Stadswerven in de windschaduw van het appartementencomplex liggen ten opzichte van de molen, neemt de te ondervinden windhinder maar over een vrij beperkte hoek toe".

De conclusie van het advies van De Hollandsche Molen luidt dat de optredende windhinder als gevolg van de bouwhoogte van voorliggend bouwplan wel merkbaar, maar niet heel problematisch zal zijn vanwege de afstand tot de molen.

Aangezien dit bestemmingsplan een bouwhoogte kent van maximaal 28 m wordt er van uit gegaan dat van hetzelfde advies kan worden uitgegaan.

Biotooponderzoek

Ten behoeve van de bouwplannen voor de Parkvilla en de woonblokken in Kop Stadswerven is een biotooponderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

In het onderzoek zijn vier scenario's op een rij gezet waarbij scenario 4 het meest relevant is. Deze gaat uit van de toekomstige situatie waarbij rekening is gehouden met de realisatie van fase 3 Waterfront.

Ten aanzien van scenario 4 is geconcludeerd dat volgens het theoretisch rekenmodel een negatief effect op de windvang van de molen ontstaat.

De negatief effect heeft in eerste instantie betrekking op de turbulentie-intensiteit op het gevlucht. De toename in turbulentie-intensiteit heeft nadelige effecten op de draaibeleving van de molenaar (UNESCO Immaterieel Erfgoed) en op de constructie van de molen als gevolg van stootbelasting op het gevlucht.

In tweede instantie is er een effect op de windvang. 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 een reductie van circa 3,5% ten opzichte van de bestaande situatie.

De conclusies van het onderzoek worden voorgelegd aan de provincie Gelderland en Het concept-bestemmingsplan zal voor advies nogmaals worden voorgelegd aan de Harderwijkse Molenstichting.

Ontheffing provinciale Omgevingsverordening

Vanwege de overschrijding van de molenbiotoop is nadat het biotooponderzoek gereed was overleg geweest met de provincie en de Harderwijkse Molenstichting. De overschrijding van de molenbiotoop brengt met zich mee dat ontheffing verleend moet worden van de provinciale Omgevingsverordening. Bij het verlenen van de ontheffing wordt een belangenafweging gemaakt, waarbij het belang van de Harderwijker Molenstichting zwaar telt. De Harderwijkse Molenstichting en de ontwikkelende partij hebben op 19 mei 2022 een overeenkomst gesloten. De provincie heeft vervolgens besloten ontheffing te verlenen voor de plannen in Kop Stadswerven en dus ook voor de parkvilla."

5.5 Ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het doel van de wet is het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is een

Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet alleen ter bescherming van gebieden, maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor de Natura 2000-gebieden geldt ook de zogenaamde externe werking. Dit betekent dat ook gekeken moet worden of er negatieve effecten zijn van ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebieden maar die toch van invloed kunnen zijn op dit gebied.

In 2010 is voor het gehele project Waterfront een zogenoemde 'Passende beoordeling' opgesteld, een integraal ecologisch onderzoek naar effecten te verwachten effecten van het project Waterfront op de natuurwaarden in de Natura-2000 gebieden Veluwe en Veluwerandmeren. In 2013 is deze 'Passende beoordeling' geactualiseerd.



Ligging plangebied (blauw) ten opzichte van Natura 2000-gebied (rood)

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 deze geactualiseerde passende beoordeling heeft Tauw (opnieuw) onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wet natuurbescherming. 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. De geactualiseerde Passende Beoordeling is opgenomen als bijlage 2.

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

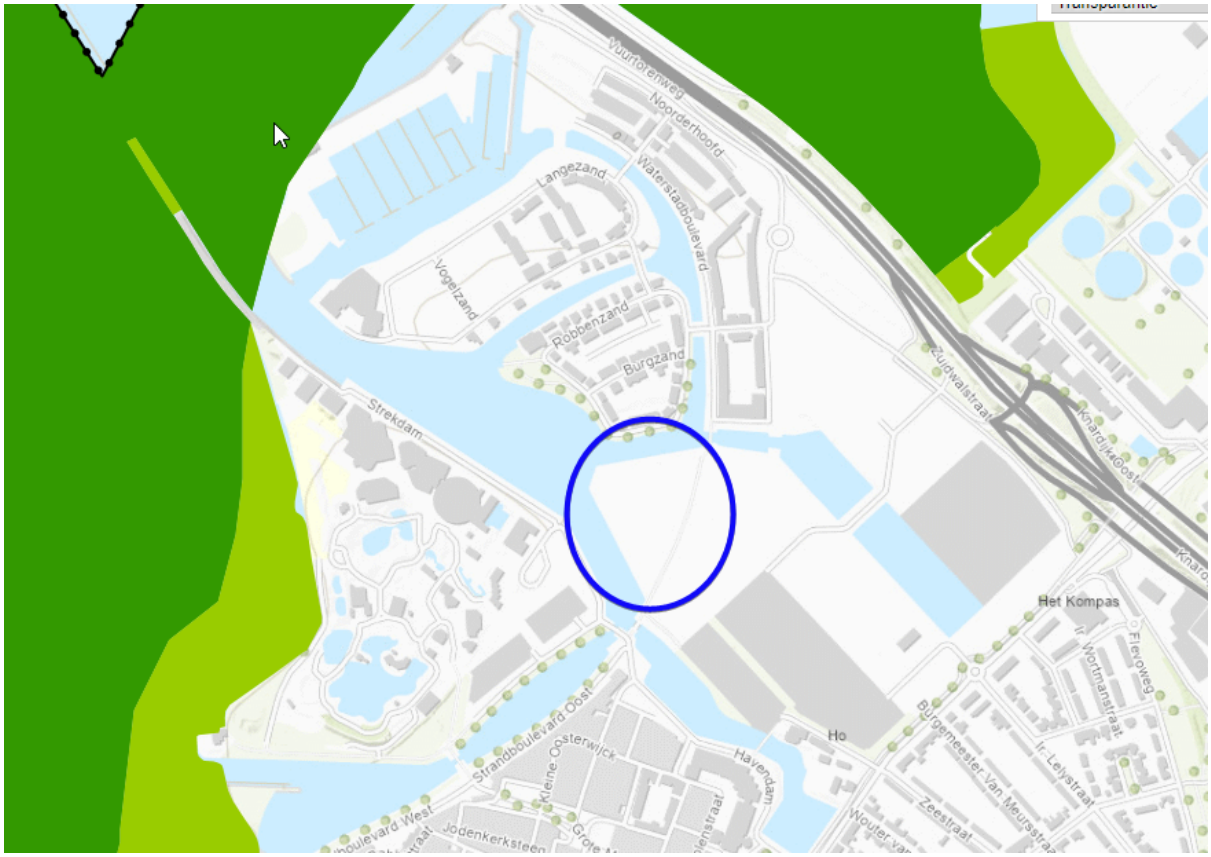
vergunning is nog steeds van toepassing. Voor geheel Waterfront geen sprake van een stikstofprobleem. Dit is door de provincie bevestigd per mail van 1 december 2020.

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, zoals uit onderstaande afbeelding blijkt.



Ligging plangebied t.o.v. GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen), bron: Omgevingsverordening Gelderland

Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De aanvraag moet onderbouwd worden met een onderzoek naar het voorkomen van en de

effecten op beschermde soorten.

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen, zoals bouwactiviteiten, altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Quickscan

Er is een quickscan uitgevoerd om te beoordelen of en welke soorten aanwezig zijn in het plangebied en welke maatregelen daarvoor getroffen kunnen en/of moeten worden. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4. Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat broedvogels hinder zouden kunnen ondervinden van de planontwikkeling.

Om negatieve effecten te voorkomen dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Er is dan geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming en het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Met inachtneming van de in de quickscan beschreven mitigerende maatregelen zijn negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde soorten uitgesloten. .

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan vanuit ecologisch oogpunt voldoet aan wet- en regelgeving.

5.6 Watertoets

5.6.1 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 à bestemmingsplan à 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 globale karakter van dit uitwerkingsplan Waterfront-Watersportboulevard was er geen aanleiding meer om specifiek voor dit bestemmingsplan afzonderlijk overleg over de watertoets te voeren.

Het overkoepelend bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad is in februari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de toelichting bij dat bestemmingsplan is een uitvoerige paragraaf over de waterhuishouding opgenomen.

5.6.2 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 op regionaal niveau 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, zoetwater, 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 potentiële 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 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.

5.6.3 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. Dit bestemmingsplan maakt, wat de wateraspecten betreft, realisering van het MMA mogelijk.

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 (maaiveld). 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 zoals vastgelegd in het Deltaprogramma 2015 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.

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.

Uit een 'stresstest' hoogwater blijkt dat de risico's op hoogwater (als gevolg van hoog peil en/of opwaaiing) of en kruiend ijs verwaarloosbaar klein zijn (zie bijlage 5).

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 openbare verharde oppervlakken wordt niet geloosd op een gemengd stelsel, maar via een gescheiden hemelwaterstelsel rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. Hemelwater vanaf private percelen wordt via oppervlak aangeboden op de perceelsgrens waardoor het risico op foutaansluitingen verwaarloosbaar klein is. Er liggen geen intensief belaste wegoppervlakken voor in het plangebied. De totale vuiluitworp naar oppervlaktewater is kleiner dan een virtueel traditioneel verbeterde gescheiden stelsel met een berging van 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,3 mm/uur (bij traditionele verbeterd gescheiden stelsels is sprake van ondergrondse huisaansluitingen waar in de praktijk een percentage foutaansluiting in aanleg- of beheerfase onvermijdelijk is).

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 worden (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.

In het MMA wordt voorgesteld om locaties aan te wijzen waar activiteiten plaatsvinden die mogelijk verontreinigingen op de waterkwaliteit veroorzaken. Een voorbeeld hiervan is een plaats waar auto's gewassen kunnen worden. Dit betekent dat op andere plaatsen in het plangebied wassen van auto's niet wordt toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is niet zo gedetailleerd dat dit hierin kan worden geregeld.

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 oppervlakwater terecht.

Verontreinigde (water)bodems

Ernstig verontreinigde (water)bodems in het plangebied 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:

1. De grondwaterstanden hebben een sterke relatie met het streefpeil van het oppervlaktewater en zijn minder gevoelig voor tijdelijke peilstijgingen.
2. 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 Deltaprogramma Waterveiligheid 2015: daarna waarschijnlijk ook niet);

Beheer en onderhoud

Rijkswaterstaat is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder van het hoofdwatersyteem 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 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.

Klimaatadaptatie

Overstroming:

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

Wateroverlast (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

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 rijke boomgroepjes bij ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. De minimale afstand tot een koelte eiland is 300 m.

Droogte:

Door de nabijheid van het Wolderwijd en een gegarandeerde aanvoer van grondwater vanaf het Veluwmassief 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. Er is in dit plangebied niet gekozen voor ondergrondse infiltratievoorzieningen is vanwege de bodemcondities (na asbestsanering) die complicaties op zouden leveren bij aanleg, beheer en onderhoud (dit geldt zowel voor openbaar als privaat gebied).

5.6.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

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. 26 mei 2021, kenmerk ODNV2021AVIF-00194) dat in deze paragraaf integraal is verwerkt. Het gehele advies is opgenomen in bijlage 6.

5.7.2 Bedrijven

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (uitgave 2009) bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. In de VNG uitgave zijn voor de diverse SBI-codes deze zogenoemde milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen.

Aan de ene kant wordt hiermee bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige objecten. Aan de andere kant wordt bekeken of eventuele nieuwe gevoelige objecten de omliggende bedrijven niet beperken.

Naast de geadviseerde milieuzonering op basis van de VNG uitgave kunnen er ook afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden.

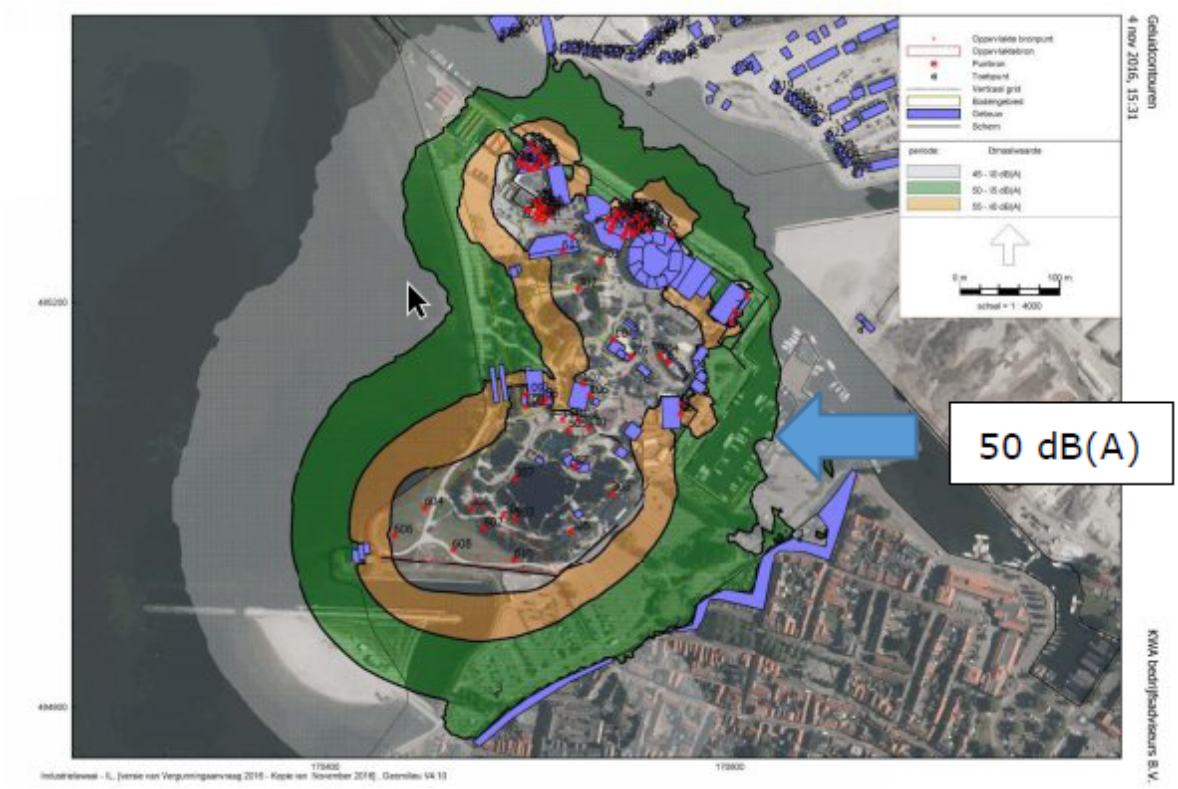
Uitgangspunten

De VNG uitgave gaat uit van twee omgevingstypen: een rustige woonwijk / buitengebied of een gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging, waar bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies aanwezig zijn. Voor een gemengd gebied zijn de milieuzones kleiner dan voor een rustige woonwijk of buitengebied. In dit advies is voor het zoekgebied uitgegaan van een rustige woonwijk.

Dolfinarium

Binnen het onderzoeksgebied is het Dolfinarium, Strandboulevard Oost 1 gelegen. In het onderliggende bestemmingsplan ‘Waterfront Zuid Waterstad’ vastgesteld op 5 februari 2008, onherroepelijk per 21 november 2008 is een milieucontour om het Dolfinarium vastgelegd. De Parkvilla is geprojecteerd buiten

deze milieucontour.
In het akoestisch onderzoek behorend bij de omgevingsvergunning onderdeel milieu van het Dolfinarium van 9 mei 2018 zijn onderstaande geluidcontouren van het Dolfinarium opgenomen.



Uit bovenstaande geluidscontouren blijkt dat de Parkvilla buiten de vergunde geluidscontour van het Dolfinarium is gelegen.

Er is een goed woon- en leefklimaat in de Parkvilla te garanderen en het Dolfinarium wordt door de komst van de Parkvilla niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Parkeergarage

Het plan voor de Parkvilla voorziet in het realiseren van een parkeergarage. De parkeergarage behoort bij de appartementen en wordt half-verdiept aangelegd. 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. Tevens moet op basis van het Activiteitenbesluit dusdanig voorzieningen getroffen worden dat het binnenniveau in de appartementen ten gevolge van de parkeergarage niet meer is dan 35 dB(A). Wanneer aan de voorschriften vanuit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden, is een goed woon- en leefklimaat in de appartementen te garanderen.

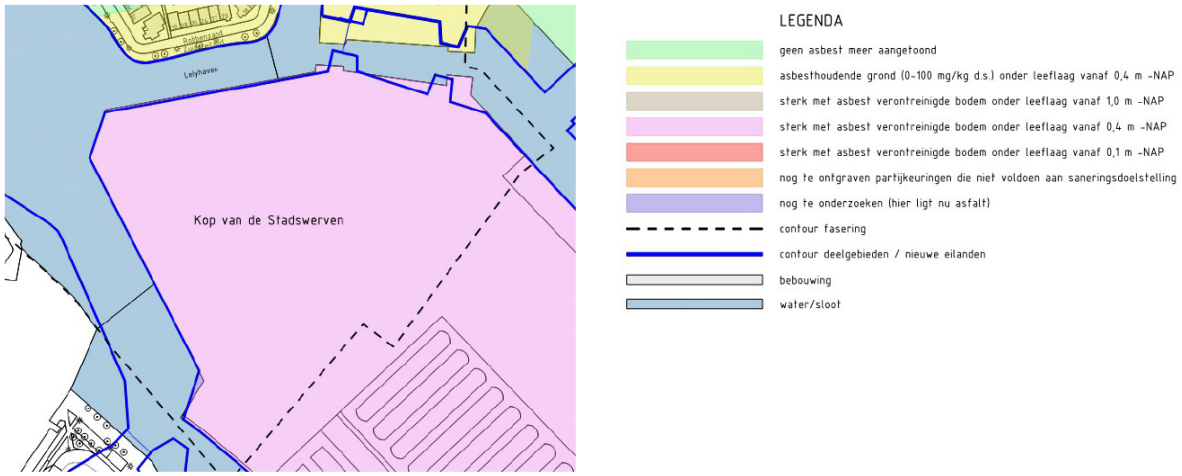
Conclusie bedrijven

De Parkvilla is geprojecteerd buiten de milieucontour van het Dolfinarium. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Ook zal het Dolfinarium niet in zijn mogelijkheden worden beperkt.

Bij het realiseren van de parkeergarage wordt geadviseerd om dusdanige maatregelen te treffen dat een goed woon- en leefklimaat in het appartementencomplex is te garanderen.

5.7.3 Bodemkwaliteit

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. De sanering is formeel nog niet afgerond, vermoedelijk eind van 2021.



Op grond van de beschikbare bodeminformatie wordt geconcludeerd dat herontwikkeling van het gehele onderzoeksgebied wel tot de mogelijkheden behoort. Wel moet rekening worden gehouden met de sterk verontreinigde onderlaag met asbest. Voorafgaand aan werkzaamheden in verontreinigde laag moet contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

5.7.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

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 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Harderwijk 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.

Onderzoek

Stationaire risicobronnen

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

Mobiele risicobronnen

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

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

De planontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, het groepsrisico dient beperkt verantwoord te worden.

Spoorlijn Zwolle – Amersfoort

De planontwikkeling is gelegen buiten 200 meter van de spoorlijn, maar is wel gelegen 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 7 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.

Ten aanzien van klimaatadaptatie wordt de suggestie gedaan een vergroening van de openbare ruimte en van de gebouwde omgeving. In het ontwerp voor het park vormt dit een belangrijk uitgangspunten en ten aanzien van het gebouw wordt uitgegaan van een groen en duurzaam ontwerp. Wat betreft het onderwerp 'energietransitie' is relevant dat de Parkvilla aangesloten zal worden op het Open Warmtenet.

Wat betreft het onderwerp 'gezonde leefomgeving' valt te melden dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen die zijn gesteld ten aanzien van verschillende milieuthemas.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

5.7.5 Luchtkwaliteit

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM10). Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer, en de bijbehorende bijlagen.
Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:
er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging (<3% van de jaargemiddelde grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1.500 woningen.

Er wordt in het plangebied wordt een berpekt aantal woningen mogelijk gemaakt. Vastgesteld wordt dan ook dat de ontwikkeling in het plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Tevens maakt het gehele plan Waterfront onderdeel uit van het Nationale samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Conclusie luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen in het aandachtsgebied.

5.7.6 Geluidhinder

Wegverkeer

De geluidbelasting op het plangebied en dan met name op 28 meter hoogte is niet eerder in beeld gebracht. In het model voor de geluidonderzoeken voor Fase 3 is de geluidbelasting op de Parkvilla berekent. De weg die de hoogste geluidbelasting geeft is de N302, deze geeft maximaal 46 dB en ligt daarmee onder de voorkeurswaarde van 48 dB.
Vanwege wegverkeer is er geen beperking voor het realiseren van de woontoren.

Gezoneerd industrieterrein

Het plangebied ligt net binnen de geluidzone van het naastgelegen bedrijventerrein (Lorentz). Hier geldt dat er weliswaar meerdere hoge appartementenblokken tussen het industrieterrein en de Parkvilla gepland staan, maar op 28 meter boven het maaiveld is onzeker hoeveel geluiddemping die geven. Daarom is met behulp van hetzelfde geluidmodel als voor Waterfront fase 3 de geluidbelasting op 28 meter (en op lagere en grotere hoogten) berekend.

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Lorentz bedraagt voor de situatie van een geheel gevuld industrieterrein (verkavelingsmodel) inclusief 1 dB aftrek vanwege redelijke sommatie, 49 dB(A). Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie geluid

De geluidbelasting vanwege wegverkeer voldoet voor alle wegen aan de voorkeurswaarde van 48 dB op hoogten van 1,5 tot en met 28 meter hoogte.

De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Lorentz voldoet op alle hoogten aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Vanwege gezoneerde bronnen zijn geen hogere waarden noodzakelijk en bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie.

5.7.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In het kader van de wetgeving met betrekking tot de milieueffectrapportages (m.e.r.) is het van belang om te weten of de voorgenomen plannen m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Het Besluit milieueffectrapportage benoemt de activiteiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.
Voor Waterfront is in 2006 en 2010 een milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure doorlopen. In deze milieueffectrapportages is het deelgebied van de Stadsvilla ook meegenomen. Deze milieueffectrapportages hebben ten grondslag gelegen aan het moederplan Waterfront-Zuid Waterstad (2008).

Wijziging besluit MER

In mei 2017 is een wetswijziging doorgevoerd met betrekking tot de milieueffectrapportage. Door deze wijziging zijn ook projecten die genoemd staan in lijst D van bijlage 1 van het Besluit milieueffectrapportage, m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de in kolom 2 van deze lijst genoemde gevallen/grenzen niet overschreden wordt. In deze gevallen geldt een lichtere m.e.r.-beoordelingsprocedure (vormvrije m.e.r.).

Het opstellen van een bestemmingsplan voor het wijzigen van stedelijke gebied (cat. D 11.2) is hiermee ook m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Het onderliggende plan heeft betrekking op het realiseren van appartementen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van onder andere woningbouw en bedrijfsmatige activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. opgenomen onder de noemer 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Aangezien de indicatieve drempelwaarden van 2.000 woningen en 200.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte niet worden overschreden, is een m.e.r.(-beoordelings)plicht niet aan de orde voor dit plan.

Wel aan de orde is het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit houdt in dat gekoppeld aan het te nemen besluit (het bestemmingsplan) een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd op basis van beschikbare onderzoeken en informatie.

Beoordeling

Op grond van artikel 7.17 lid 3 Wet milieubeheer wordt bij het beoordelen of het opstellen van een m.e.r. nodig is, rekening gehouden met:

1. De resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu;
2. de in bijlage III bij de EEG richtlijn milieu-effectbeoordeling aangewezen criteria. Het betreft de volgende criteria:
   a. Kenmerken van het project;
   b. Plaats van het project;
   c. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen

Voor het moederplan is in 2010 een milieueffectrapport (MER) opgesteld. De wijzigingen van het plan worden in deze m.e.r.-beoordeling gelegd naast de uitkomsten van de eerder opgestelde MER.

2. Criteria uit bijlage III van de EEG richtlijn milieu-effectbeoordeling

a. Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project en de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang project en cumulatie met andere projecten

Het plangebied is onderdeel van het grotere plan Waterfront. Voor het gehele plan Waterfront is een MER opgesteld. In deze MER is rekening gehouden met het gehele project en de cumulatie van de verschillende deelprojecten.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen

De nieuwe appartementen zullen geheel gasloos zijn. De productie van afvalstoffen in het plangebied is de productie van huishoudelijke en bedrijfsafvalstoffen. Hierbij zijn geen bijzonderheden te verwachten.

Verontreiniging en hinder

De toename van woningen en het situeren van bedrijvigheid op andere locaties heeft invloed op het aantal verkeersbewegingen, emissies naar de lucht en de milieuzonering van de bedrijven. Het gewijzigd plangebied heeft ook gevolgen voor de invloeden van buitenaf op het plangebied: geluid (wegen en industrie) en bedrijvigheid (Lorentz, Havendijk).

Verkeer

De toename in het aantal verkeersbewegingen is meegenomen in het verkeersmodel 2030 (opgesteld in 2018). Bij het bepalen van de geluidsemissie van de wegen op de woningen is hiermee rekening gehouden.

Lucht

De bijdrage aan de luchtkwaliteit ten gevolge van de toename met een bepertk aantal woningen is "niet in betekenende mate" conform het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), omdat de toename blijft onder de criteria van 1500 woningen. Tevens maakt het gehele plan Waterfront onderdeel uit van het Nationale samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Milieuzonering

Er wordt geen bedrijvigheid gesitueerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Ook is er geen sprake van hinder van omliggende bedrijven op bijvoorbeeld Lorentz en het Dolfinarium.

Geluid

Om geruime afstand van het plangebied zijn diverse wegen gesitueerd. Tevens is het geluidgezoneerd industrieterrein "Lorentz" in de omgeving van het plangebied gelegen.

De geluidemissie van de wegen en "Lorentz" zijn inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting op de toekomstige gevels van het appartementengebouw.

Ecologie

Uit het uitgevoerde onderzoek (zie paragraaf 5.5) blijkt dat met in achtneming van de beschreven mitigerende maatregelen negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde soorten zijn uitgesloten. Ook blijkt uit de geactualiseerde Passende Beoordeling dat significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Archeologie

In het kader van archeologie zijn er geen wijzigingen te verwachten ten opzichte van de onderliggende plannen. De wijzigingen hebben geen betrekking op een veranderd plangebied.

Overige aspecten

Er zijn geen bijzonderheden te verwachten die nader onderzocht moeten worden.

Risico van ongevallen

In het kader van externe veiligheid is bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de brandblusvoorzieningen en de zelfredzaamheid. De functies binnen het plangebied leveren geen extra risico's op ongevallen op.

Plaats van het project

Er vinden geen wijzigingen plaats in de locatie van het plangebied ten opzichte van het moederplan.

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Zoals eerder is vermeld, blijkt uit de toetsing van het plan onder punt 1 en 2, dat de wijzigingen niet leiden tot potentieel aanzienlijke effecten ten opzichte van de eerder onderzochte milieuaspecten.

Conclusie

Er is geen aanleiding aanwezig om een milieueffectrapportage te verlangen, omdat de wijzigingen niet leiden tot significante nadelige gevolgen voor de omgeving.

5.8 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in het plangebied geen planologisch relevante leidingen (zoals hoogspanning, gas en riool) waar op voorhand rekening gehouden moet worden. Is er met een graafmachine graafwerkzaamheden worden verricht, dient er eerst een graafmelding bij KLIC te worden gedaan. Op basis van deze melding wordt er informatie verschaft over de overige kabels en leidingen ter plaatse. Hierdoor kan schade door graafwerkzaamheden voorkomen worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor het project vormt.

5.9 Explosieven

Het plangebied was deels verdacht op de aanwezigheid van Conventionele Explosieven (rakketten 30/60 lbs en afwerpmunitie). Met betrekking tot de bouwmogelijkheden betekent een verdenking dat voorafgaand aan de werkzaamheden opsporingsonderzoek (detectie en eventuele benaderingen) plaats dient te vinden, indien grondroering plaats vindt van 0,5 m. +NAP tot 1,5 m. – NAP. Bij heiwerkzaamheden (welke trillingen veroorzaken) dient onderzoek plaats te vinden in een straal van 10 meter rondom.

In het kader van de woningbouw Waterfront heeft nader onderzoek door het gespecialiseerde bureau IDDS plaatsgevonden. Inmiddels zijn alle verdachte gebieden vrijgegeven.

Geconcludeerd kan worden dat de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven geen belemmering vormt voor het project.

5.10 Schaduwwerking Parkvilla

Er is onderzoek gedaan naar de schaduweffecten van de beoogde nieuwbouw op de omgeving, zie het bijgevoegde onderzoek in bijlage 8.

Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Volgens het TNO is voor een compleet beeld het wenselijk om voor de volgende data een studie te doen: 22 december (laagse zonnestand), 21 juni (hoogste zonnestand), 21 maart en 23 september (tussen hoogste en laagste stand). Het TNO heeft voor het maken van een bezonningsstudie een norm ontwikkeld voor de woningen.

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm, moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Voor het maken van de studie is gebruik gemaakt van een 3D-model van het gebouw. Dit model is gemaakt op basis van het voorlopig ontwerp, gebaseerd op het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is aangegeven met een hoogte van 28 m.

Conclusie

- Er wordt voldaan aan zowel de lichte als de zware norm van TNO, want er is meer dan drie uur bezonning op de gestelde data.
- T.a.v. de data van de lichte norm is er alleen op 19 februari tussen 09:45u en 10:45u en op 21 oktober tussen 09:00u en 10.15u heel beperkt sprake van schaduwvorming in de voortuin van het zuidwestelijke huis op het Zuidereiland.
- T.a.v. de zware norm (en de complete toetsing) is er alleen op de dagen dat de zon zijn laagste stand heeft (22 december en 21 januari) sprake van schaduwvorming op het Zuidereiland door de ‘parkvilla’.

Geconcludeerd moet worden dat voldaan wordt aan de gehanteerde normen. Ook daar waar sprake is van een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie wordt hieraan voldaan. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de leefomgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

6.1.1 Informatie bestemmingsplan

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriele regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriele regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen: bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen: aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

6.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

Een bestemmingsplan moet worden opgezet volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stelt en de wettelijk voorgeschreven opzet en vormgeving van de 'RO standaarden 2012'.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten een 'toelichting', de 'regels' en een 'verbeelding'. De verbeelding (voorheen bekend als 'plankaart') en de regels (voorheen bekend als 'voorschriften') vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. Alleen deze twee zijn bindend voor de burger en de overheid. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouwmogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen

gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

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

Hoofdstukopbouwvan de regels

De regels zijn, zoals voorgeschreven in de 'RO standaarden 2012', verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze bepaald waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:

a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
b. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
c. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven

bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd. De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk. Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht. Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.

b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

6.1.3 Juridische regeling

Het is zaak om voor de bestaande en de toekomstige bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Dit betekent dat in principe aan de gebruiker van gronden en opstallen zoveel mogelijk vrijheden worden gegeven. Deze zijn als recht in het plan geformuleerd. Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht meer beperkte mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan ruimere mogelijkheden in de vorm van binnenplans afwijken van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning.

6.1.4 Afwijken van de regels

In een bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen inzake afwijking van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning. Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Bij grotere ingrepen ligt het voor de hand een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, of tot een planherziening te komen. Algemene regels voor afwijken in het plan betreffen:

a. niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken in het openbaar gebied. Deze mogen een hoogte hebben van maximaal 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 25 m². Het betreft bouwwerken ten dienste van het openbaar nut;
b. bouw van erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken aan de voorgevel met een diepte van maximaal 1,50 meter;
c. bouwen van antennes met een bouwhoogte van maximaal 25 meter;
d. de maatvoering. De maatvoering van bouwwerken mag onder voorwaarden afwijken met ten hoogste 10%.

6.2 Algemene uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla' worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de toekomstige situatie is een belangrijk uitgangspunt in de planregels. Het stedenbouwkundig ontwerp heeft aan de basis gelegen van het bestemmingsplan;
- er is sprake van meer gedetailleerde bestemmingen om zo meer rechtszekerheid te geven aan de omgeving over de toekomstige situatie. Zo is het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' beperkt van omvang gebleven. Binnen de bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welk gebruik binnen de desbetreffende bestemming is toegestaan.

6.3 Verantwoording Handboek Harderwijk

De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld aan de hand van de Standaard Handboek Harderwijk, versie 2019-02.

Vanwege de ligging binnen de molenbiotoop is het begrip peil (lid 1.32) aangepast in die zin dat het peil voor gebouwen gerelateerd is aan de huidige hoogte (+1,90 NAP). Dit is 30 cm lager dan de huidige hoogte ter plaatse van de toegangsdeur van de molen (+2,20 NAP). De wijze van meten van de stellinghoogte (lid 2.6) is gekoppeld aan deze +2,20 NAP. Op deze manier zijn de toegestane hoogten van gebouwen gerelateerd aan de stellinghoogte van de molen.

Vanwege het ontbreken van dergelijke regels in het handboek zijn de volgende aanduidingen en regels toegevoegd:

- om de molenbiotoop te beschermen is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen (zie lid 9.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop). Aan de algemene afwijkingsregels (lid 10 Algemene afwijkingsregels onder d waarin het veranderen van de maatvoering met maximaal 10% is geregeld) is toegevoegd dat de bescherming van de molenbiotoop in acht moet worden genomen;
- in lid 10 onder e is bepaald dat bouw- en aanduidingsgrenzen onder voorwaarden overschreden mogen worden. Het doel hiervan is om enige flexibiliteit te bieden, omdat het een gebied in ontwikkeling is en bouw- en aanduidingsgrenzen in de praktijk anders kunnen uitvallen.

6.4 Bestemmingsbepalingen

In de regels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. De volgende bestemmingen worden in het plan onderscheiden:

- Groen
- Water
- Wonen

Bij elk van deze bestemmingen zal in deze paragraaf een korte toelichting worden gegeven omtrent doel en inhoud.

6.4.1 Groen

Het Waterfrontpark heeft de bestemming ´Groen´ gekregen vanwege de centrale functie die het park heeft binnen de wijk. Binnen de bestemming ‘Groen’ is het niet mogelijk om doorgaande wegen en parkeerplaatsen te realiseren. Het plaatsen van voorzieningen, ter ondersteuning van en passend in de groene ruimte zijn mogelijk. Ook toegangswegen (ter ontsluiting van het gebouw en de aanlegplaatsen), wandel- en fietspaden passen binnen deze bestemming.

6.4.2 Water

Het water, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, 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.

6.4.3 Wonen

Binnen deze bestemming vormt wonen de hoofdfunctie. Algemeen uitgangspunt is dat bij woningwijzigingen geen verschil wordt gemaakt tussen huur- en koopwoningen, ook al zullen wijzigingen bij huurwoningen minder vaak voorkomen. Er is gestreefd naar een eenduidige bebouwingsregeling afgestemd met de rest van de woningen in Waterfront.

In dit geval is het appartementengebouw geplaatst binnen een bouwvlak waar een maximale bouwhoogte van 3 m voor de eerste laag is opgenomen en voor het deel waar de appartementen binnen vallen een bouwhoogte van 28 m. De eerste 3 m is bedoeld voor de half-verdiepte parkeergarage en hier bovenop komen de appartementen.

Het bouwvlak is iets ruimer ingetekend dan dat het gebouw zal worden om enige flexibiliteit te behouden

bij het uitwerken van het bouwplan. Voor het appartementendeel is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding van 625 m2. In de regels is opgenomen dat het grondoppervlak van het appartementen-deel maximaal 400 m^2 bedraagt. Er is rekening gehouden met een iets groter vlak om zo nog te kunnen schuiven met het gebouw indien gewenst. Voor het parkeerdeel geldt hetzelfde. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.370 m2 terwijl in de regels een maximale oppervlakte is opgenomen van 800 m2.

Het aantal appartementen is niet vastgelegd in de regels om zo flexibiliteit te houden in het te realiseren woningbouwprogramma.

Voor het overige is aangesloten bij de regels die in zijn algemeenheid gelden ten aanzien van de woonbestemming in Waterfront, met uitzondering van bepalingen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken aangezien deze bij de appartementen niet van toepassing zijn.

Bed&Breakfast en gastenverblijf

Onder wonen is Bed & Breakfast en/of een gastenverblijf mede begrepen. Met deze regeling voorziet de gemeente in een toenemende behoefte aan geschikte bed- en breakfastruimten. De voorwaarden voor het toestaan van Bed & Breakfast en gastenverblijven zijn mede gebaseerd op de in 2009 verschenen "Beleidsnotitie Bed & Breakfast" van het Platform Bed & Breakfast Nederland. Deze voorwaarden houden verband met de ruimtelijke consequenties die toelating van een verblijfsrecreatieve functie binnen de woonbestemming kan hebben en de gevolgen voor het toeristisch product in kwalitatieve zin.

Belangrijke voorwaarden zijn dat:

1. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat het een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
2. het een kleinschalige verblijfsaccommodatie betreft met maximaal 7 slaapkamers, die deel uitmaakt van een woning;
3. het een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de functie wonen betreft, waarbij het gebruik beperkt is tot 40% van het gebruiksoppervlak van de woning met een maximum van 100 m²;
4. de activiteiten geen afbreuk mogen doen aan de woonfunctie
5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, uitgaande van de parkeernormen zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk.

Mantelzorg

Ruim 2,6 miljoen Nederlanders zorgen langere tijd intensief voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Deze vorm van onbetaalde zorg heet mantelzorg en omvat dus niet de alledaagse zorg voor bijvoorbeeld een gezond kind. Mantelzorgers zijn geen beroepsmatige zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen.

Mantelzorg is in woningen vanzelfsprekend toegestaan. In de Harderwijker bestemmingsplannen is een regeling opgenomen ten aanzien van mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Aangezien deze bij appartementen niet van toepassing zijn, is de standaard regeling ten aanzien van mantelzorg in dit bestemmingsplan achterwege gelaten.

Bedrijvigheid aan huis

In de maatschappij is een trend waarneembaar in het starten van eigen ondernemingen aan huis. Woongebieden kunnen zo een belangrijke broedplaats worden voor startende bedrijvigheid. Hoewel (nog) gering in aantal, gaan ook steeds meer mensen thuiswerken. Deze ontwikkelingen stellen nadere eisen aan de woning. De beschikbare ruimte, de lichtinval en de inrichtingsmogelijkheden gaan een belangrijke rol spelen. Niet alleen heeft het werken aan huis gevolgen voor de woning, maar ook voor de woonomgeving. Binnen een woongebied worden deze gevolgen al gauw gezien als overlast, zoals het aantrekken van extra verkeer en het ontstaan van geluidsoverlast. Aan de andere kant kunnen met wonen verenigbare functies een bijdrage leveren aan de levendigheid en de sociale controle in het gebied. Aan huis gebonden beroepen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het is wel belangrijk dat de woonfunctie uitgangspunt blijft. De bedrijvigheid mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en is beperkt tot maximaal 75 m². Op 7 februari 2013 is de Beleidsregel voor beroepen en bedrijven aan huis in werking getreden. Deze beleidsregel is het kader om aanvragen voor bepaalde beroeps- of bedrijfsuitoefening in vrijstaande bijbehorende bouwwerken aan te toetsen, alsmede voor aanvragen voor beroepen of bedrijven die niet in het bestemmingsplan bij recht zijn toegestaan, zoals webwinkels.

6.5 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”, waarrmee 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. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder meer over planschade en kostenverhaal afspraken zijn gemaakt.

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

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Eind 2018 is een afwijkingsprocedure opgestart voor de realisatie van een appartementengebouw van circa 30 m hoog. Een ontwerp heeft toen ter inzage gelegen en hierop zijn meerdere zienswijzen binnen gekomen. Gezien de vele zienswijzen is de procedure destijds stop gezet. Vervolgens heeft in juni 2020 een stadsgesprek plaats gevonden. Een ieder kon toen zijn idee inbrengen ten aanzien van de invulling van het gebied.

Gezien het feit dat er reeds twee maal een plan ter inzage heeft gelegen en omdat het plan in beperkte mate is gewijzigd, is er bij onderliggend bestemmingsplan voor gekozen geen inspraakprocedure te doorlopen. Op basis van artikel 2 lid 3, onder d, sub iii van de gemeentelijke inspraakverordening kan hiervoor gekozen worden.

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 voorontwerpbestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" is in het kader van dit wettelijke vooroverleg opgestuurd naar de relevante vooroverlegpartners.

Van vier organisaties is een reactie ontvangen. Drie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De vierde reactie betrof een advies van de Veiligheidsregio. Dit advies is verwerkt in het bestemmingsplan. In bijlage 9 is het verslag van het wettelijke vooroverleg opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" heeft met ingang van 27 september 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 24 september 2021 bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Er zijn tijdens deze periode 21 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. Eén indiener van een zienswijze heeft besloten zijn zienswijze in te trekken. De zienswijzen zijn in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Watefront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of en op welke wijze een zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid. De nota is toegevoegd in bijlage 10.