

Stichting UWOON
t.a.v. de heer G. Bertijn
Deventerweg 5
3843 GA Harderwijk

datum: 11 augustus 2025
ons kenmerk: 02430000168877
uw brief van:
uw kenmerk: OLO 8289739
onderwerp: realiseren 22 sociale huurappartementen Holzstraat/Zeestraat Harderwijk

Geachte heer Bertijn,

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 22 huurappartementen aan de Holzstraat/Zeestraat voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 eerste lid, onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Handelen in strijd met regels RO (Art. artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)
- Inrit/uitweg (Art. 2.2 lid 1 e Wabo)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij verlenen u de gevraagde vergunning voor het realiseren van 22 sociale huurappartementen aan de Holzstraat/Zeestraat. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de voorgenomen vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht en bevat voldoende informatie om de aanvraag te kunnen beoordelen.

organisatie eenheid: Harderwijk
behandeld door: Klaas Kamphorst
telefoonnummer: 0341 - 411110
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften of kan daaraan voldoen door de voorwaarden uit bijlagen 2.3 en 3.3 op te volgen en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend. In de bijlagen die deel uitmaken van dit besluit, is vermeld wat is overwogen over de verschillende activiteiten, welke voorschriften van toepassing zijn en welke bescheiden deel uitmaken van de vergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Deze situatie doet zich hier voor. Er is een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het aspect planologie. Op 12 juni 2025 heeft de raad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 22 appartementen aan de Holzstraat/Zeestraat. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de documentenlijst.

Publicatie

Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag wordt gepubliceerd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. De aanvraag, het conceptbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vanaf moment van publicatie voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 34.226,77. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Tegen het definitief besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan de dag na publicatie.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer K. Kamphorst, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



mevrouw L. Groen
teamleider Ruimtelijke Dienstverlening

Bijlagen

- Overwegingen deelactiviteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Inrit/uitweg'
- Voorschriften deelactiviteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Inrit/uitweg'
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit

Overwegingen deelactiviteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Inrit/uitweg'

Let op!! Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u dient te voldoen voordat u met de bouw mag beginnen. Als toch met de bouw wordt begonnen voordat aan deze voorschriften is voldaan kan de bouw worden stilgelegd.

Overwegingen activiteit 'bouwen'

Algemeen grondslag

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo moeten wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk toetsen aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit 2012, de bouwverordening en redelijke eisen van welstand. Als het plan voldoet aan alle bovengenoemde punten, moeten wij de vergunning verlenen. Als het plan niet voldoet aan de genoemde onderdelen, moeten wij de vergunning weigeren.

Bestemmingsplan toets

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Zeebuurt 2012' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming Waarde archeologie - 2. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij u naar de overwegingen activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bouwbesluit toets

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening toets

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

Welstand toets

Het plan is op d.d. 18 december 2024 door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

Motivering: Het plan is qua opzet in lijn met het op 29 juni 2022 positief beoordeelde vooroverleg plan. Het plan is zorgvuldig in zijn opzet, materialisering en detaillering. Aandacht werd nog gevraagd voor de nadere uitwerking van de noodtrappen aan de achterzijde. Er zijn hekwerken opgenomen voor het afsluiten van de trap op het niveau van de eerste verdieping met dezelfde uitstraling als de balustrades. Mede gezien het feit dat de trappen binnen de contour van de bouwmassa vallen is er sprake van een acceptabele opzet.

Overwegingen activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Zeebuurt 2012' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Archeologie – 2'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat binnen de planregels is bepaald dat gebouwen gebouwd moeten worden binnen het bouwvlak, en het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het voorliggende verzoek voorziet in het afwijken van het bestemmingsplan om deels buiten het bouwvlak een nieuw appartementencomplex te realiseren voor 22 woningen waar in de bestaande situatie sprake was van totaal 10 woningen. Samengevat betekent dit bouwen buiten het bouwvlak en het totaal woningen te vermeerderen met 12.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo. In deze situatie verlenen wij de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit:

Het plan voorziet in een maatschappelijke behoefte voor sociale huurwoningen (seniorenwoningen en starterswoningen). Het plan is gesitueerd op een ruim bemeten perceel en omvat drie bouwlagen. Verder sluit het aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan (situering in bouwvlak). Ook is het bouwvolume op voldoende afstand gelegen van de belendende bebouwing. Bij deze ontwikkeling vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de fysieke en externe veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Daarnaast concluderen wij dat de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waarmee aangetoond wordt dat afwijken van het omgevingsplan evenredig is.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo kan worden verleend.

Overwegingen activiteit inrit/uitweg

Algemene plaatselijke verordening

Afweging: het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen/wijzigen van een uitweg is een gemeentelijke bevoegdheid die geregeld is in artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv). De nadere uitwerking van deze bevoegdheid is neergelegd in de Beleidsregels uitwegen Harderwijk.

De aangevraagde inrit (6,00 meter) is breder dan in de Beleidsregels is toegestaan (4,00 meter). Het betreft hier geen reguliere inrit voor één woning, maar de toegang tot een parkeerplaats van een appartementengebouw. Ten behoeve van een goede ontsluiting van het parkeerterrein en de mogelijkheid tot passeren op de toegangsweg is de bredere inrit van 6,00 meter in dit geval akkoord.

Wij verlenen uw aanvraag voor de aanleg van een inrit op uw perceel op grond van artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo. artikel 2:12 Apv.

Voorschriften deelactiviteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Inrit/uitweg'

Voorschriften activiteit 'bouwen'

1.0 Brandveiligheid

Gegevens over de brand- en rookwerendheid klasse van de toegepaste bouwmaterialen

Ten minste 3 weken voor de oplevering worden in overleg met de bouwinspecteur van de gemeente de gegevens aangeleverd over de brand- en rookwerendheid klasse van de toegepaste bouwmaterialen alsmede de technische rapporten en testcertificaten van de constructieonderdelen welke een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag en rookdoorgang bezitten.

Gegevens testrapport terugslagkleppen

Ten minste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden in overleg met de bouwinspecteur van de gemeente de gegevens aangeleverd over de testrapporten van de terugslagkleppen. In paragraaf 12.2.3 van het rapport van Nieman met kenmerk 20240681 / 34305 d.d. 29-11-2024 wordt er gerefereerd naar terugslagkleppen als gelijkwaardigheid voor rookmeldergestuurde kleppen. Het ATGB heeft hier diverse adviezen over geschreven. Door de oogharen bekeken is de rode draad hiervan dat als men hiervoor kiest, de werking tot in detail beschreven en onderbouwd met testrapporten zal moeten worden. Deze testrapporten moeten ter goedkeuring worden aangeleverd;

2.0 constructieve veiligheid

Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen nog aangeleverd te worden.

Betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.

3.0 Algemeen

Start en einde bouw melden

De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij het domein Ruimte. Indien van toepassing:

- Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storten van beton 1 dag van te voren melden.
- Voltooïing van leidingen en putten graag ook melden.
- Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen via het e-mailadres bouwzakenwabo@harderwijk.nl, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning. De melding kunt u niet via het Omgevingsloket Online doen.

Vooropname

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van de gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.

Start bouw en uitzetten bouwwerk

Als dat nodig is, moet voor de start van de werkzaamheden het bouwwerk worden uitgezet, het gaat hierbij om:

- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein;
- het straatpeil;
- het bouwpeil.

Tenminste 5 werkdagen voor de start van de werkzaamheden neemt u contact op met de landmeter van de gemeente Harderwijk om uw project uit te zetten. Dit kunt u doen via het emailadres: d.karssen@meerinzicht.nl

Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats te worden ingediend bij het domein Ruimte. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen.

Schade aan omgeving

U dient zelf voorzorgsmaatregelen te (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan dient u dit direct te melden bij Snel Herstel (tel. 411 333). Aanwijzingen van het bevoegd gezag dienen direct te worden opgevolgd.

Afzetten wegen i.v.m. laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan dient u hiervoor minimaal 2 weken van tevoren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen/ lozen van water

Voor aanvang van bemalingswerkzaamheden en het lozen van water dient een bemalingsplan te worden ingediend bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (tel. 411 333). Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te voeren met het Waterschap Veluwe (tel. 055 – 527 29 11), de provincie Gelderland (tel. 026 – 359 91 11) en/of Rijkswaterstaat (tel. 026 – 368 89 11).

Overdragen vergunning

Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/neming

Tijdens het bouwproces vinden controles plaats door medewerkers van de gemeente. Als tijdens deze controles blijkt dat het bouwwerk niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, en/of het bouwwerk is nog niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht, is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. De gemeente kan u een dwangsom opleggen om de ingebruikgeving/neming te beletten.

Eigendom

Het kan zijn dat u gaat bouwen op gronden of aan een gebouw dat van een ander is (bijvoorbeeld omdat u die huurt). Een omgevingsvergunning 'bouwen' geeft u geen recht om eigendom van een ander te gebruiken. U hebt daarom afzonderlijk toestemming nodig van de eigenaar. Als de eigenaar u geen toestemming geeft, kunt u dus geen gebruik maken van uw vergunning.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij kunnen een omgevingsvergunning 'bouwen' intrekken, onder andere als u 26 weken na het verlenen van de vergunning nog niet bent begonnen met het bouwen. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Bouwverordening. In het algemeen zullen wij na één jaar beoordelen of er reden is om de vergunning in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed hier rekening mee te houden.

Waterspecten

- De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op eigen terrein.
- De verzamelleiding voor vuilwaterafvoer bij voorkeur aansluiten op een inspectieput van het gemeentelijk riool. Er moet separaat aan de omgevingsvergunning een riool aansluitvergunning aanvragen (zie www.harderwijk.nl met rioolaansluiting in het zoekvenster.).
- Via de brief om aanvullende stukken bent u op de hoogte gebracht van het advies met betrekking tot de waterhuishouding voor uw perceel. Mocht u hierover nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer M. Geerdink van de gemeente Harderwijk, telefoonnummer 0341 411 911
- Wij adviseren om het bouwpeil minimaal op 2.60+NAP te realiseren.

Voorschriften activiteit 'Inrit/uitweg'

Deze vergunning verlenen wij onder de volgende voorschriften dat u:

1. De inrit laat aanleggen door een erkend stratenmakerbedrijf;
2. De inrit laat aanleggen zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening en maximaal 6,00 meter breed maakt;
3. Grijs betonklinkers, bkk 8 cm dik, gebruikt voor de bestrating; een onderlaag aanbrengt bestaande uit een fundering van 25 cm menggranulaat 0/40 en uit een straatlaag van 5 cm dik brekerzand;
4. De bestrating opsluit met trottoirbanden van het type RWS (Rijkswaterstaat) banden type 115/225 x 250mm.

Wij adviseren u de inrit pas te laten aanleggen na de bezwaartermijn van 6 weken die ingaat de dag na dagtekening van deze brief. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is geheel voor eigen rekening en risico.

OVERIGE KOSTEN

Toezichtkosten: € 66,69

Voor de betaling van de overige kosten krijgt u separaat een factuur.

Documentenlijst 02430000168877 (versie 1)

-  Bijlage 2a Ontwikkeelfase
-  Bijlage 2b Gebruiksfase
-  Bijlage 2 toelichting stikstofberekening
-  Onderbouwing inbouwvoorzieningen Holzstraat Harderwijk
-  61241220-GO-1
-  P07220 Berekening infiltratievoorziening 2410213
-  P07220-DO-IN-01-C04
-  P07220-DO-RI-01-C04
-  Bijlage_6_Ontheffing Flora en Fauna
-  Bijlage_7_berekening waterinfiltratie
-  Bijlage_8_mitigatieopgave
-  Bijlage_3_Bodemonderzoek
-  Bijlage_4_ ACTUALISATIE AKOESTISCH ONDERZOEK HOLZSTRAAT HARDERWIJK
-  Bijlage_5_digitale watertoets Holzstraat
-  Bijlage_1_2023-12-06_boekje_zeebuurt Harderwijk
-  250120_RR_Holzstraat_RO_
-  Checklist+Veilig+onderhoud+op+en+aan+gebouwen
-  Verkeerstekening Bouwplaats - Holzstraat HarderwijkV6
-  VG-plan Ontwerp en Uitvoering - Harderwijk Holzstraat_v0.1
-  20240681 Rapport Bouwfysica en bouwregelgeving_definitief 29-11-2024
-  61241220-FA-1
-  324508_SB_dI-01_v-01_22 App Harderwijk_01-11-2024
-  324508-BD02_29-11-2024
-  324508-BD01_29-11-2024
-  324508-BA-07-Gevel & wandaanzichten
-  324508-BA-06-Gevel & wandaanzichten
-  324508-BA-05-dakvloer
-  324508-BA-04-2e-Verdiepingsvloer
-  324508-BA-03-1e-Verdiepingsvloer
-  324508-BA-02-Principe matenplan fundering + beg. gr. vloer
-  324508-BA-01-Palenplan
-  324508-00-tekeningenlijst
-  TS_00_kleur- en materiaalstaat_Wijz. B 4-12-2024
-  OV-S(--)101 - RENVOOI
-  OV-L(--)400 - GEVELAANZICHTEN
-  OV-L(--)201 - TEKENINGENLIJST
-  OV-L(--)200 - DOORSNEDEN
-  OV-L(--)101 - PLATTEGRONDEN 02-03
-  OV-L(--)100 - PLATTEGRONDEN 00-01
-  A(--)400 - DETAILBOEK
-  8289739_1703073743806_Bijlage_1_2023-12-06_boekje_zeebuurt_Harderwijk
-  8289739_1703077082904_papierenformulier
-  8289739_1703077082970_publiceerbareaanvraag

Leges omgevingsvergunning

Stichting Uwoon
De heer G. Bertijn
Postbus 270
3840 AG HARDERWIJK

KvKnr. 08012356

Behandeld door domein Ruimte

nr. 02430000168877

Dagtekening:

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 20 december 2023 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het oprichten van 22 appartementen op de locatie aan de Holzstraat/Zeestraat in Harderwijk.

De opgegeven bouwkosten zijn:	€ 5.300.000,00
De ambtelijk vastgestelde bouwkosten zijn:	€ 2.890.000,00

Krachtens de gemeentelijke legesverordening worden de leges als volgt in rekening gebracht:

Leges activiteit bouwen:	33.901,20
Leges activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:	0,00*
Leges activiteit inrit/uitweg:	93,83
Toezichtkosten inrit/uitweg:	66,69
Beoordeling bodemonderzoek:	165,05

Totaal verschuldigde leges:	€ 34.226,77
-----------------------------	-------------

* Leges activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is anterior geregeld.

Betaling

Voor de betaling van bovenvermeld bedrag ontvangt u een factuur.

Bezwaren

Bent u het niet een met de leges dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van de brief op grond van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar van Meerinzicht. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan worden verkregen bij het domein Stad en Omgeving..

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895
Bank 28.50.03.313

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij Team Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland in Arnhem, een onafhankelijke rechter. Dat is uw goed recht, zoals staat in artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit. Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij Team Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland in Arnhem. Postbus 9030, 6800 EM Arnhem;

U kunt er ook voor kiezen uw beroep digitaal in te dienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na ontvangst van uw beroep.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk of langs digitale weg verzonden verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na de ontvangst van uw verzoek verder. De rechter zal op uw verzoek alleen een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Holzstraat, Harderwijk

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs:

L. Middelkamp

R. Reimert

Opdrachtgever: Uwoon

Versie:

Vastgesteld

Datum:

december '24

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Huidige bestemmingsplan.....	4
1.3.1	Bestemmingsplan Zeebuurt	5
1.3.2	Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen	6
1.4	Toets aan het bestemmingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	De Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Gelderland	14
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
3.2.3	Actieplan Wonen 2020-2025	16
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Regionale Woonagenda	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Structuurvisie	17
3.4.2	Woonvisie	18
3.4.3	Welstandsnota gemeente Harderwijk 2017	19
3.4.4	Duurzaamheid Harderwijk 2020	20
3.4.5	Groenbeleid	21
3.4.6	Bodembeleid	21
3.4.7	Parkeerbeleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.2.1	Archeologie	23



4.2.2	Monumentenzorg	23
4.3	Flora & Fauna	23
4.4	Bodem	25
4.5	Geluid	26
4.6	Water	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Verkeer en parkeren	33
4.11	Mer-beoordeling	35
4.12	Conclusie	36
5	Uitvoerbaarheid van het plan	37
5.1.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.1.2	Economische uitvoerbaarheid	37
6	Bijlagen	38
	Bijlage 1 Impressie nieuwe situatie	38
	Bijlage 2 Stikstofberekening	38
	Bijlage 2a AERIUS-berekening ontwikkelfase	38
	Bijlage 2 AERIUS berekening gebruiksfase	38
	Bijlage 3 Bodemonderzoek	38
	Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	38
	Bijlage 5 Watertoets	38
	Bijlage 6 Ontheffing	38



1 Inleiding

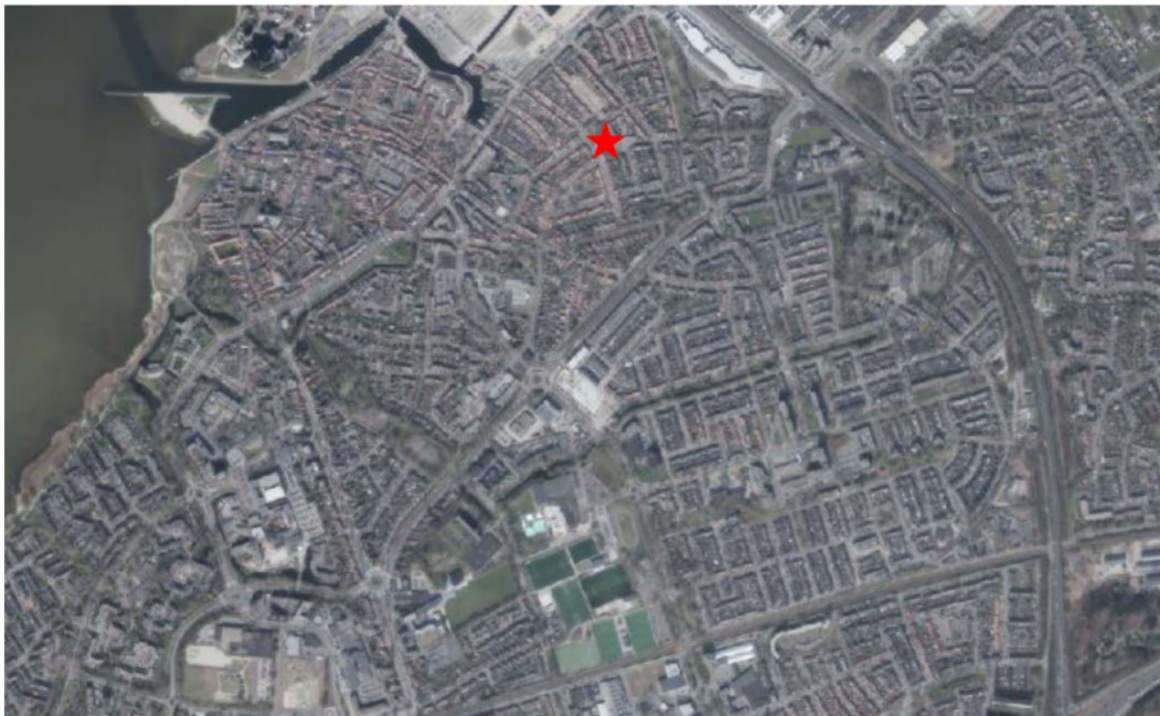
1.1 Aanleiding

Aan de Holzstraat 2-16 in Harderwijk bevonden zich, verdeeld over twee bouwblokken, acht woningen die in eigendom zijn van woningcorporatie Uwoon. Het betreft vroeg naoorlogse woningen die niet meer voldoen aan de hedendaagse bouw- en woonkwaliteit. Dit is de reden voor Uwoon om de woningen te slopen. In de toekomst willen zij op basis van een goede ruimtelijke inpassing, nieuwe woningen realiseren. Deze nieuwe woningen zijn voorzien in twee geschakelde bouwblokken ten behoeve van 22 appartementen.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Zeebuurt' (2012) van kracht. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie een woonbestemming. Het voorziene plan wijkt op een aantal onderdelen af van het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient daarom afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide Wabo procedure. Bij deze procedure dient de aanvraag Omgevingsvergunning voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Holzstraat 2-16 te Harderwijk in de gemeente Harderwijk. De locatie ligt in de Zeebuurt, in het noorden van Harderwijk. Op de volgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 ligging plangebied in het noorden van Harderwijk (bron: PDOK-viewer)



De locatie ligt in de punt van de Holzstraat en de Zeestraat, zie figuur 1.2. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Hendric Stevinstraat. Hier bevindt zich een pleintje. De achterkant van het perceel grenst aan de tuinen van de woningen aan de Zeestraat en de Hendric Stevinstraat. De woningen op het perceel zijn recent gesloopt.



Figuur 1.2 plangebied aan de Holzstraat te Harderwijk (bron: PDOK-viewer)

1.3 Huidige bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Zeebuurt' (2012) en de 'Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen' (2018). In figuur 1.3 is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zeebuurt' weergegeven.





Figuur 1.3 uitsnede bestemmingsplan 'Zeebuurt' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1 Bestemmingsplan Zeebuurt

Binnen het bestemmingsplan 'Zeebuurt' kent de locatie de volgende bestemmingen en een aanduiding:

Enkelbestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Daarbij geldt dat het aantal aanwezige woningen gerealiseerd mag worden. Ook kunnen binnen de bestemming tuinen, erven en bijgebouwen worden gerealiseerd en kunnen groenvoorzieningen en paden worden aangelegd.

Woningen dienen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het hoofdgebouw binnen het als 'specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw' moet worden gerealiseerd. Daarnaast kent de locatie een maximum bouw- en goothoogte.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in voorliggend geval een woonbestemming), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Gebiedsaanduiding Wro-zone-wijzigingsgebied 11

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wrozone - wijzigingsgebied'. Ten aanzien van 'Wro-zone - wijzigingsgebied 11', zoals voor voorliggend plan geldt, gelden de volgende voorwaarden:



- Voor 50% van de gronden mag de bestemming van de gronden worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat maatschappelijke functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan en wonen op de begane grond en de daarboven gelegen verdiepingen;
- De goot- en de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, met dien verstande dat voor 50% van de hoofdgebouwen een goot- en bouwhoogte van 10 meter mag worden gerealiseerd. Overige gebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 4,50 m;

1.3.2 Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Harderwijk wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. Het 'Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen' beoogt de gemeentelijke Parkeernormennota Harderwijk in de geldende bestemmingsplannen van Harderwijk in te passen. Voorliggend plan dient hieraan te voldoen. In hoofdstuk 5 wordt het plan hieraan getoetst.

1.4 Toets aan het bestemmingsplan

Het plan kijkt op de volgende onderdelen af van het geldende bestemmingsplan:

- Het voorziene aantal woningen neemt toe ten opzichte van het bestaande aantal woningen;
- Een deel van de hoofdbebouwing wordt gebouwd buiten het als 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw' aangeduide gedeelte van het bouwvlak;
- De bouw- en goothoogte zijn hoger dan in het geldende bestemmingsplan.

Met voorliggend plan wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan omdat er geen sprake is van een maatschappelijke functie. Ten behoeve van voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide Wabo procedure artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Momenteel bestaat het plangebied uit een braakliggend terrein, kadastraal bekend als: HDW00-B-3214. Hier stonden in het verleden woningen, maar deze zijn al gesloopt. De voormalige bebouwing bestond uit vroeg naoorlogse woningen in de vorm van twee bouwblokken. Ieder bouwblok bestond uit vier woningen die waren georiënteerd op de Holzstraat.



Figuur 2.1 Perceel behorend bij het plangebied (bron: kadastrale kaart)

Ter plaatse van het westelijke bouwblok loopt de Holzstraat door voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer bestaat wel een verbinding richting de Zeestraat. Aan de voorzijde van de al gesloopte woningen is een ruime groenstrook aanwezig. Deze grenst aan het trottoir. Ook aan de overzijde, tegenover de westelijk gelegen rijwoningen, bevindt zich openbaar groen. Het westelijk gedeelte van het plangebied is op dit groen georiënteerd. Dat geldt ook voor woningen aan de Laan 1940-1945 en woningen aan de Burgemeester van Meursstraat. Het groen vervult zodoende een belangrijke functie in dit deel van de wijk.

Op de hoek van de Holzstraat en de Hendric Stevinstraat bevindt zich een klein plein. Er is ruimtelijk gezien geen goede verbinding tussen dit plein en het plangebied. De gemeente heeft een projectgroep opgericht om dit plein opnieuw in te richten.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om 22 appartementen te realiseren op het perceel. De appartementen zijn geschikt voor starters en voor ouderen in de sociale sector. De hoekappartementen hebben een oppervlakte van 72 m² en de overige appartementen hebben een oppervlakte van 69 m². Aan de achterzijde van de appartementen worden 22 parkeerplekken gerealiseerd en aan de voorzijde blijven de 8 parkeerplaatsen behouden. In totaal zijn er dus 30 parkeerplekken in de omgeving. Deze parkeerplekken worden ontsloten aan de zeestraat, zie figuur 2.2.



Het bouwblok zal in drie delen worden opgesplitst.

- Een kop richting het plein;
- Het middendeel aan de Holzstraat;
- Een eindwoning georiënteerd op de Hendric Stevinstraat.

De wijk is opgebouwd uit gesloten bouwblokken. De nieuwe massa reageert op de bestaande context door het gesloten bouwblok af te maken. Op deze manier sluit het bouwblok goed aan op de omgeving. Op deze manier reageert het bouwblok op de omgeving en wordt de lengte van gebouw opgeknipt. Zo past het goed in de omgeving omdat de wijk vooral is opgebouwd uit gesloten bouwblokken.

De centrale entree heeft twee ingangen: een aan de Zeestraatzijde met de voordeur en de brievenbussen. Deze locatie bepaalt de adressering van het complex, ofwel aan de Holzstraat of aan de Zeestraat. Beide straten zijn afgesloten voor autoverkeer, waardoor je 1,8 kilometer moet omrijden om van de ene naar de andere te komen. De Holzstraat bevindt zich aan de achterzijde van de wijk, terwijl de Zeestraat centraler ligt. Daarom is het nieuwe parkeerterrein bewust via de Zeestraat toegankelijk gemaakt.

nieuwe situatie

ontsluiting vanaf Zeestraat 1:500



3Mα

87371 - 06 12 2023
Uitsien
Nieuwbouw appartementen Zeebuurt, Harderwijk

Figuur 2.2 ontsluiting vanaf de zeestraat (bron: BMa)





Figuur 2.3 impressie van appartementen vanaf de entree Zeestraat (bron: BMA)



3 Beleidskaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het plan aan de Holzstraat getoetst aan relevant beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair
3. Sterke en gezonde steden en regio's
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooptlandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verfrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.



De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

In voorliggend geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL: RVS: 2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI: NBL: RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van 22 woningen. Ter plaatse waren 12 eengezinswoningen aanwezig, wat maakt dat per saldo 10 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Als het gehele plan van 22 woningen wordt beschouwd is sprake van een woningbouwlocatie van meer dan 11 woningen, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Ook moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Als het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied van Harderwijk ligt.

Behoeft binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

In het kader van een goede woningbouwprogrammering hebben de gemeente Harderwijk en de corporaties in Harderwijk, waaronder Uwoon (initiatiefnemer van voorliggend plan) in 2020 prestatieafspraken gemaakt. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep is daarbij een belangrijk onderwerp.

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is om binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. De gemiddelde kans dat een woningzoekende erin slaagt een corporatiewoning te bemachtigen, wordt berekend door het aantal actief woningzoekenden in een bepaalde periode te delen door het aantal vrijgekomen woningen in diezelfde periode. In 2018 lag de gemiddelde slaagkans in de regio Noord-Veluwe op 15 procent. Grofweg komt dat overeen met een gemiddelde zoektijd van 6,7 jaar. In de raamovereenkomst 2017-2022 zijn de gemeenten en corporaties overeengekomen te streven naar een slaagkans van 40 procent. Wat opvalt is dat de slaagkansen in de afgelopen periode verder zijn gedaald. Dit beeld is niet uniek voor de regio Noord- Veluwe maar evengoed wel zorgelijk. Voor de regio geldt dat het aantal actief woningzoekenden in de periode 2017 - 2018 met 10 % is toegenomen terwijl het aantal verhueringen met ruim 9% is gedaald.



Om de ambitie voor het verbeteren van de slaagkansen waar te maken vraagt dat om extra inzet van alle betrokkenen. Hierbij gaat het om een scala aan maatregelen, op zowel aanbod- als vraagzijde. Voorliggend plan voorziet in een verbetering in de slagingskans voor woningzoekenden door het aanbod te vergroten van 12 naar 22 woningen.

Kijkend naar leeftijd van woningzoekenden wordt geconstateerd dat jonge woningzoekenden aanmerkelijk minder kans maken op een woning dan ouderen. Dit valt te verklaren uit het feit dat de meeste woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur.

Motivering locatiekeuze

De locatiekeuze voor het plan is te verklaren doordat Uwoon als initiatiefnemer eigenaar is van de locatie. Daarbij speelt dat het terrein braak ligt en dat het zowel ruimtelijke als planologische relatief eenvoudig is om de woningen te realiseren. Er geldt al een woonbestemming en de locatie hoeft niet verworven te worden.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het plan voorziet in een behoefte aan meer sociale woningen. Onderliggend plan sluit daarmee aan op de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties in Harderwijk om deze woningen in de periode tot 2030 te realiseren.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen. De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. De provincie hanteert daarbij de (Gelderse) ladder. Voor en onderbouwing van de Ladder wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 3.1.3.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgas-loos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. - Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.



Toets aan initiatief

In voorliggend plan is gedateerde bebouwing al gesloopt. Het plan is om duurzame bebouwing, afgestemd op de doelgroep terug te bouwen. Een doelgroep sociale huurders waar een behoefte aan woningen bestaat. Dit volgt uit de provinciale ambities ten aanzien van het aspect wonen, die de provincie heeft gesteld in het actieplan wonen 2020-2025. In paragraaf 3.2.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan dit actieplan, waarna de concrete toets aan het gemeentelijke beleid volgt. Hierin wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Toetsing aan initiatief

Voorliggend plan betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling,
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Voorliggend plan betreft geen bestemmingsplan maar een omgevingsvergunning op basis waarvan wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het plan maakt meer woningen mogelijk dan het geldende bestemmingsplan, waardoor met voorliggend plan dezelfde afweging gemaakt dient te worden als bij een bestemmingsplan. Voorliggend plan voldoet aan de hiervoor gestelde voorwaarde als benoemd in artikel 2.2 lid 1. In paragraaf 3.3 (regionaal beleid) en paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) wordt beleid over woningbouw beschreven en getoetst. Hieruit blijkt dat de



beoogde woningbouw zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale beleidskaders. Hierdoor kan worden gesteld wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

1. Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middel-dure koop- en huurwoningen;
2. Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan hierbij centraal: 1. versnelling van de woningbouw (sneller) 2. Meer betaalbare woningen (betaalbaar) 3. Meer flexibele woonvormen (flexibel).

Toets aan het initiatief

In dit plan worden 22 appartementen toegevoegd in het segment van sociale huur voor starter. De appartementen zijn duurzaam en gasvrij. Het voornemen draagt zowel kwantitatief als kwalitatief bij aan de invulling van de woningbehoefte in de provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). In de periode hiervoor gebeurde dat vanuit de Regio Noord-Veluwe (RNV).

De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. In 2019 is gekozen voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. Hiertoe zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten.

In deze tijd waarbij er een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt een samenwerking meerwaarde. Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld verduurzaming en wonen met zorg die om samenwerking vragen. De woonagenda beperkt zich niet alleen tot de volkshuisvestelijke samenwerking tussen de zeven gemeenten, maar op verschillende onderdelen worden ook partners en/of andere relevante beleidsvelden betrokken.

Naast regionale afspraken wordt door iedere gemeente afzonderlijk woningbouwbeleid geformuleerd, afgestemd op regionale behoeften. Voor Harderwijk wordt dat beleid in de volgende paragraaf behandeld.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

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;
- Verbindende stad.

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

- 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 over het leven, werken en verblijven in Harderwijk;
- De wijze waarop de gemeente de doelstellingen denkt te realiseren.

Voor een structuurvisie is het van belang om de verhouding tussen ruimtevraag en aanbod van functies goed in beeld te hebben. In een dynamische gemeente zoals Harderwijk is, dient dat regelmatig te worden geactualiseerd. In de structuurvisie is ten aanzien van 'wonen' opgenomen dat de bouwprogrammavraag doelgericht ingezet moet worden op de gebieden waarvoor de prioriteit het hoogst is. Dat zijn de hoog dynamische gebieden. Inbouwen van flexibiliteit wordt steeds belangrijker in de ruimtelijke opgaven om in te kunnen spelen op de marktvraag.

Op de visiekaart 'Aantrekkelijke stad' is het plangebied aangegeven als 'bestaand bebouwd gebied'. De Zeebuurt, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is op de waarderingskaart aangewezen als 'hoog dynamisch gebied' (zie figuur 3.1).





Figuur 3.1 uitsnede waarderingskaart structuurvisie (bron: gemeente Harderwijk)

De hoog dynamische gebieden worden beschouwd als vliegwielen bij de ruimtelijke ambities en, zoals hiervoor aangegeven, betreft het gebieden waar flexibel ingespeeld kan worden op de marktvraag. Het zijn de gebieden waarin de ambities bij voorrang waargemaakt moeten worden, mits economisch uitvoerbaar.

Voor onderliggend plan geldt dat er een ruimtelijke opwaardering van het bestaande bebouwde gebied plaatsvindt op basis van een marktvraag. Daarmee wordt invulling gegeven aan de structuurvisie. Hier kan aan worden toegevoegd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3.4.2 Woonvisie

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

Door natuurlijke aanwas en migratie zal Harderwijk naar verwachting de komende decennia blijven groeien. Voor 2040 wordt een bevolkingstoename van 10.000 personen verwacht. Om deze groei te faciliteren wil de gemeente voor die tijd nog 4.000 woningen bijbouwen. 3.400 Woningen zijn al in plannen belegd. Qua woningbouwtypes wordt ingezet op variatie en aanpasbaarheid.

Op dit moment worden uitbreidingswijken Waterfront en Drielanden in hoog tempo volgebouwd. De toekomstige nieuwbouwpoging zal grotendeels in de bestaande stad worden gerealiseerd. Naast nieuwbouw wordt ook gewerkt aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Samenvattend zijn de belangrijkste opgaven in het woondomein:

Nieuwbouw

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



Bestaande woningvoorraad

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

Ten aanzien van de sociale sector wordt specifiek benoemd dat wordt uitgegaan van een extra behoefte van 400 sociale huurwoningen tot 2025. Deze opgave is vertaald in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

Toets aan initiatief

Het realiseren van 22 appartementen in de sociale huursector draagt bij aan de kwalitatieve als kwantitatieve invulling opgave zoals geformuleerd in de Woonvisie. Het plan zorgt zodoende voor het terugdringen van de wachttijden in de sociale huursector en het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Harderwijk 2017

De welstandsnota beschrijft hoe de welstandstoetsing en het welstandstoezicht in de gemeente Harderwijk plaatsvindt. Hoe de gebouwen en omgeving eruitzien is niet alleen een zaak van de eigenaar zelf, maar vormt ook de dagelijkse leefomgeving van overige inwoners en de bezoekers van Harderwijk. De criteria in de welstandsnota zijn opgesteld om een aantrekkelijke gebouwde omgeving te realiseren en te behouden. Om onnodige regeldruk te voorkomen is er differentie in de criteria aangebracht afhankelijk van de omgeving en de situering.

De gemeenteraad van Harderwijk heeft ervoor gekozen om niet overal in de gemeente hetzelfde niveau van welstandstoetsing te hanteren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden waarvoor verschillende niveau van toetsing geldt. Onderscheiden worden:

- Gebieden met een zware welstandstoets (o.a. binnenstad, invalswegen en wijkwinkelcentra);
- Gebieden met een gemiddelde welstandstoets (o.a. woonwijken en het buitengebied);
- Gebieden met een lichte welstandstoets (o.a. bedrijventerreinen en recreatieparken).

Voor grote delen van de bebouwde kom, met name voor woonwijken geldt de gemiddelde welstandstoets. Uitzondering vormt de bebouwing in de wijkcentra en bebouwing in de randen van de woonwijken die langs invalswegen liggen. Voor die bebouwing geldt de zware welstandstoets. Ook voor de meeste bebouwing in het buitengebied geldt de gemiddelde welstandstoets. Voor gebieden met een gemiddelde welstandstoets is het beleid gericht op het behoud van de aanwezige kwaliteiten. Voorliggend plangebied ligt in een gebied met een gemiddelde welstandstoets.

Ten behoeve van de gebieden met een gemiddelde en zware welstandstoets zijn de volgende toets criteria geformuleerd:

Relatie met de omgeving

Aansluiten bij de kenmerken van het gebied en de omliggende bebouwing, daarbij wordt gelet op:

- Oriëntatie en ontsluiting;
- Plaatsing op de kavel;
- Hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm, ...);



- Positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers, ...);
- Hoofdmateriaal- en kleurgebruik.

Het bouwplan op zichzelf

- Compositie van de hoofdmassa (verhoudingen hoofdvorm, dakvorm, ...);
- Gevelcompositie (vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen);
- Vormgeving van 'ondergeschikte elementen' (dakkapellen, erkers, ...);
- Materiaal- en kleurgebruik.

Detaillering

- Kozijnindeling en -detaillering;
- Detaillering van karakteristieke bouwelementen (zoals dakkapellen, erkers, goten, ...);
- Genuanceerd materiaal- en kleurgebruik.

Toets aan initiatief

Het gebouw is ontworpen met oog voor esthetiek en functionaliteit, waarbij stedenbouwkundige richtlijnen en planologische voorwaarden zijn verwerkt. Het ontwerp heeft een midden en twee koppen, waarbij de westelijke kop reageert op het pleintje en de Zeestraat. Het volume is geoptimaliseerd, de rooilijn van de westelijke kop is verplaatst richting de Holzstraat, wat het gebouw meer zichtbaarheid geeft, en de vrijgekomen ruimte wordt gebruikt voor groen en waterberging. De gevel is voorzien van metselwerkribben die de bovenste verdieping accentueren. Er is gekozen voor onderhoudsarme materialen zoals kunststof kozijnen, betonnen balkons en thermisch verzinkte hekwerken. De vluchtrap is zo gepositioneerd dat het daglicht in de woningen blijft behouden en de plattegrond logisch is. In de gevel zijn nestkasten voor zwaluwen, huismussen en vleermuizen opgenomen. De gevels zijn gemaakt van baksteen in twee tinten, en de kozijnen passen hierbij. Installaties zoals een ventilatie warmtepomp, vloerverwarming en mechanische afzuiging zorgen voor lage onderhoudskosten en energie-efficiëntie.

3.4.4 Duurzaamheid Harderwijk 2020

De Duurzaamheidsvisie De Duurzame Stad -Duurzaam Harderwijk is vastgesteld op 25 juni 2020 door de gemeenteraad van Harderwijk. De basis van de visie bestaat uit de mondiale Sustainable Development Goals (deze duurzame ontwikkelingsdoelen zijn in 2015 door de Verenigde Naties opgesteld) die vertaald zijn naar vier lokale pijlers; circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Iedere pijler heeft een eigen doelstelling:

- o Circulariteit: Afvalstoffen worden grondstoffen en we sluiten kringlopen.
- o Biodiversiteit: We behouden en verbeteren de natuur.
- o Klimaatadaptatie: We beperken hittestress en droogte en voorkomen wateroverlast (de effecten van klimaatsverandering).
- o Energietransitie: In 2031 is de CO2 uitstoot met 45% verminderd.

Samen vormen de pijlers de integrale visie op duurzaamheid voor de gemeente Harderwijk. De duurzaamheidsvisie omvat verschillende beleidsvelden. Aan het ene beleidsveld zoals de energietransitie wordt al jarenlang gewerkt, terwijl het andere beleidsveld, zoals circulariteit nog geheel aan het begin van ontwikkeling staat en er eerst een nulmeting moet worden uitgevoerd. De duurzame ontwikkelingsdoelstellingen



zijn uitgewerkt in 17 doelen en hebben betrekking op zowel het sociale domein, het fysieke domein als het bestuurlijke domein. Ze hebben aandacht voor vrede en veiligheid, economische ontwikkeling en milieuthema's.

In 2022 zijn de geformuleerde klimaatambities herijkt. Hierin zijn enkele nieuwe doelen opgenomen met betrekking tot de verwachte klimaatproblematiek:

- Wateroverlast
 1. Wateroverlast accepteren we volgens de wateroverlast-acceptatiecriteria
 2. De kans op falen van vitale functies door extreme buien is kleiner dan 1 keer per 100 jaar
 3. Al het bebouwde areaal (binnen de bebouwde kom) heeft een ontwateringsdiepte van tenminste 0,7 m.
- Droogte
 1. Minimaal 40% van het oppervlak is onverhard (privaat en openbaar); en/of
 2. Minimaal 50% van de wijk heeft een duurzaam gescheiden rioolstelsel
- Hittestress
 1. In het openbare gebied is minimaal 20% schaduw, op een onbewolkte midzomerdag tussen 12:00 en 18:00u.
 2. Iedere inwoner woont binnen 300m afstand tot een koelteiland.

Bij de inrichting van het plangebied wordt zorgvuldig rekening gehouden met bovenstaande ambities. De appartementen worden duurzaam gebouwd. Ook wordt er voldoende rekening gehouden met het aspect water (zie 4.6 Water)

3.4.5 Groenbeleid

De natuur en groenvisie 'Harderwijk Natuurlijk groen' is op 22 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is een uitwerking van de pijler biodiversiteit uit de Duurzaamheidsvisie. Hierin wordt de omdenkslag gemaakt van 'de natuur heeft ons nodig' naar 'wij hebben de natuur hard nodig'. Want natuur en groen zijn de basis van onze leefomgeving: ze zorgen voor schone lucht, schoon water, verkoeling en biodiversiteit. En natuur en groen zijn belangrijk voor onze gezondheid en welzijn (bewegen, ontmoeten, stressvermindering). Vanuit deze duurzame gedachte willen we onze openbare ruimte groener en natuurlijker te maken. Dit doen we aan de hand van de volgende drie speerpunten:

1. Het unieke natuurlijke systeem van Harderwijk is de basis;
2. We investeren in meer en natuurlijker groen;
3. We zetten in op natuurlijker samenwerken en beleven.

Het groenontwerp wordt verder uitgewerkt met de intentie om het plan zo inclusief mogelijk in te richten. Dit wordt gedaan in het inrichtingsplan dat samen met de gemeente Harderwijk wordt opgesteld.

3.4.6 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-NI 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 4.4 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.



3.4.7 Parkeerbeleid

In de Parkeernormennota Harderwijk (d.d. 23 mei 2013) zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Bij het opstellen van de gemeentelijke parkeernormen zijn de kengetallen voor de parkeernormering vanuit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' als uitgangspunt genomen.

In paragraaf 4.10 wordt hier verder op in gegaan.

3.5 Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 22 appartementen wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte op basis van een binnenstedelijke transformatieopgave. Daarnaast sluit het aan op het gemeentelijk woonbeleid dat onder andere als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor eenieder, waarbij het huursegment als aandachtgroep specifiek is benoemd. De verschijningsvorm past binnen de criteria zoals deze zijn geformuleerd in de welstandsnota



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor het plan relevant zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

De Erfgoedwet en het besluit ruimtelijke ordening stelt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden. De gemeente Harderwijk heeft hiervoor in 2011 het archeologiebeleid en de Beleidskaart archeologie vastgesteld.

Analyse

De gronden ter plaatse van de toekomstige bebouwing vallen volgens de Beleidskaart archeologie in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Volgens het archeologiebeleid geldt bij een afwijking van het bestemmingsplan in een middelhoge verwachtingszone een vrijstellingsgrens van 1000 m² voor het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van nieuwbouwappartementen. De oppervlakte hiervan is kleiner dan 1000 m² en gezien het advies van de regioarcheoloog van april 2020 is een archeologisch (voor) onderzoek niet nodig.

4.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een (aangeduid) cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen monumenten of cultuurhistorische waarden, waarvan de waarden ten gevolge van het plan worden geschaad.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3 Flora & Fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.



Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Op 12 augustus 2019 is er een ontheffing van de provincie Gelderland verleend aan Uwoon (zie bijlage 6). Hierdoor is een flora en fauna onderzoek niet meer noodzakelijk. Daarnaast ligt het plangebied braak en is het daardoor niet aannemelijk dat hier beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn.

Beschermde soorten

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, door de ontheffing die de provincie Gelderland heeft verleend aan Uwoon is een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en leefgebied voor beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde amfibie-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitatten die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura 2000-gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten. Om het effect van deze emissie te onderzoeken heeft BiedtRuimte een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase. Uit het onderzoek, dat als bijlage 2 is opgenomen, blijkt het volgende.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie van 7,0 kg/jaar en een NH3 emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit tijdens de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van



stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 1,4 kg/jaar en een NH₃-emissie van 51,0 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten flora & fauna.

4.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een plan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan voorziet in het bouwen van een appartementengebouw. Omdat sprake is van een milieugevoelige functie dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Daarom heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden in het plangebied, op basis van norm NEN 5725. De resultaten zijn als bijlage 3 opgenomen.

Ten behoeve van het onderzoeken zijn boringen uitgevoerd. In de bovengrond en in het grondwater zijn verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van boring 2 is de bovengrond sterk verontreinigd met lood. Aangezien er minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met lood, is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aangezien er gebruik gemaakt wordt van infiltratiekragen wordt deze grond gesaneerd (15 m³). Ook dient er op te worden gelet dat er vermenging ontstaat met de schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (gemeente Harderwijk). Voorafgaande aan de sanering dient een saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd. In de mengmonsters van de fijne fractie van MM FF - 01 en MM FF 02 is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Het grond met verontreinigde lood wordt gesaneerd omdat hier infiltratiekragen worden geplaatst. Daarnaast is er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).



4.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Onderliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidgevoelig te worden aangemerkt. Uit een analyse van de omgeving blijkt dat het plangebied ligt binnen de 26 invloedssfeer van enkele wegen. Daarom heeft onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4 opgenomen.

In het uitgevoerde onderzoek zijn de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de provinciale weg N302, Knardijk west, Newtonweg en de 30 km/uur wegen de Holzstraat, Zeestraat en Laan 1940-1945.

Resultaten onderzoek

Ter plaatse van de ontwikkelingen wordt vanwege de geluid gezoneerde wegen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB volgens de Wet geluidhinder voldaan. Een hogere waarde procedure is daarom niet van toepassing.

Vanwege het wegverkeer op de 30 km/uur wegen Holzstraat/ Hendric Stevinstraat en de Zeestraat bedraagt de geluidsbelasting respectievelijk 49 en 50 dB inclusief 5 dB correctie volgens artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan het ambitieniveau volgens het geluidsbeleid van 58 dB en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB volgens de Wgh.

Volgens het gemeentelijk geluidsbeleid geldt voor de 30 km/uur wegen tot een afstand van 12 meter vanaf de ontwikkeling een motiveringsplicht. Overwogen wordt dat het treffen van maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Vanwege 30 km/uur wegen zijn hogere waarden niet van toepassing, formeel is een onderzoek naar de geluidswering van de gevels daarom niet verplicht. Geadviseerd wordt om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wel te streven naar een binnenwaarde van 33 dB volgens afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Met een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels kan worden aangetoond dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Hiervoor dient volgens het geluidsbeleid de gecumuleerde geluidsbelasting te worden gehanteerd.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid dat deze niet hoger mag zijn dan 63 dB. Er is daarmee geen sprake van een onacceptabel leefklimaat. Ook dient volgens het geluidsbeleid een woning met een geluidsbelasting tussen de 48 en 53 dB over tenminste één geluidsluwe gevel te beschikken. Uit de rekenresultaten blijkt dat de noordgevel van de woningen geluidsluw is.

Conclusie



Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

4.6 Water

Beleidskader

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU-richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebied-beheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in



bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) koerst het waterschap Vallei en Veluwe naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOP doelen zijn gecategoriseerd in vijf onderwerpen: Waterveiligheid, Watersysteem, Wonen en Zuiveren, Circulaire economie en Energietransitie. Het plangebied ligt in het deelgebied noord-Veluwe. Noord-Veluwe en randmeerkust ontwikkelen zich momenteel in een goede balans tussen stedelijke ontwikkeling, landbouw, natuur en recreatie. De balans behouden tussen de natuur en de groeiende waterrecreatie op de randmeren, de energie- en landbouwtransitie zijn opgaven in de randmeerkustzone.

Keur Waterschap Vallei en Veluwe Op 1 januari 2014 is de nieuwe 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.

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.

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.

Analyse

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De standaardwaterparagraaf behorende bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 5.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt 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.

Grondwaterneutraal bouwen

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.

Schoonhouden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Toets aan initiatief

In het plangebied wordt verharding toegevoegd. Ter compensatie van deze verharde oppervlakte moet het hemelwater op een correcte wijze te worden opgevangen. Het basisuitgangspunt voor de opvang is 60 mm. Er wordt 1.588 m² aan verhard oppervlak toegevoegd, wat resulteert in een opvangbehoefte van 95,28 m³. In het plangebied worden 224 infiltratiekratten geplaatst, elk met een capaciteit van 432 liter. Deze kratten kunnen samen 96,76 m³ hemelwater opvangen, waarmee aan de norm wordt voldaan. Daarnaast worden aan de oost- en westzijde wadi's aangelegd en wordt er zoveel mogelijk gebruikgemaakt van halfverhard materiaal.

Conclusie

Dit samen maakt dat er voldoende maatregelen zijn genomen om te voldoen aan het aspect water.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de



grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Dit is een gevoelige bestemming die binnen het bestemmingsplan al mogelijk is. In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Op ongeveer 80 meter van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn op basis van het bestemmingsplan Zeebuurt geen activiteiten mogelijk die van invloed zijn op voorliggend plan.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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 gevaarenbron 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 op de 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 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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



Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten regio Veluwe noord 2015

De beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord bevat een aantal algemene beleidsuitgangspunten:

- bewust omgaan met uitbreiden van bestaande risicobronnen;
- bewust omgaan met vestigen nieuwe risicobronnen en beperkt kwetsbare objecten;
- ruimtelijke scheiding van (beperkt) kwetsbare functies ten opzichte van risicobronnen;
- bij verhoging van het groepsrisico nagaan welke stedenbouwkundige inrichting en aanvullende maatregelen de gevolgen van calamiteiten kunnen beperken;
- objecten met niet-zelfredzame personen en objecten met hoge bezettingsgraad niet in de buurt van risicobronnen.

Daarnaast wordt er aanvullend op de twee wettelijke categorieën 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten', de categorie 'zeer kwetsbare objecten' vastgesteld.

Analyse

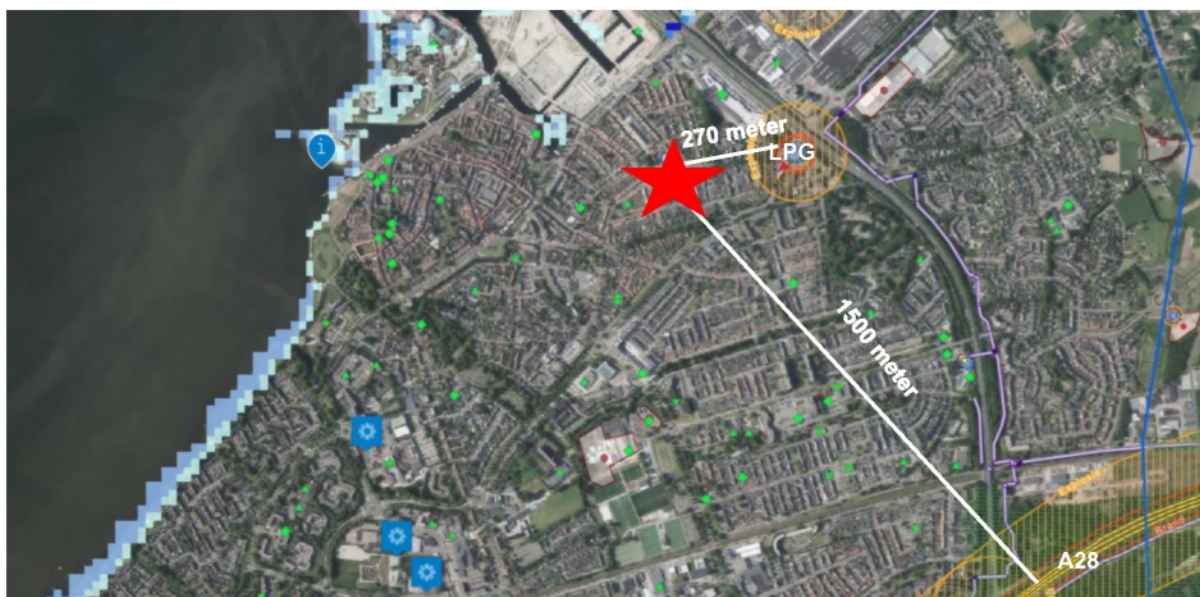
Voorliggend plan maakt woningbouw mogelijk op een locatie waar nu ook sprake is van woningbouw. In die zin kan worden gesproken van een conserverende situatie. Desondanks is in het kader van voorliggend plan de risicokaart geraadpleegd, zoals te zien is in figuur 4.1. In de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transporten van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en geen transporten door leidingen plaats die een belemmering vormen.

De risicobronnen die het dichtst bij het plangebied liggen zijn de A28 (1.500 meter) (waarover transportroute voor gevaarlijke stoffen plaatsvindt) en het LPG-tankstation aan de Newtonweg (270 meter). Voor de A28 geldt een richtafstand van 200 meter en van de LPG-tankstation 150 meter. Beide bronnen liggen buiten de wettelijke contouren waarbij onderzoek noodzakelijk is.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Verder liggen er in geen kabels of leidingen in de omgeving van het plangebied die een risico vormen voor het plan. Ook op dit punt is het initiatief uitvoerbaar.





Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart van het plangebied (plangebied gemarkeerd met rode ster)(bron: Atlasleefomgeving)

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar en voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de beleidsvisie externe veiligheid.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer 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 is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor toekomstige bewoners dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met een zo laag mogelijke blootstelling aan fijnstof. In dit kader heeft de gemeente Harderwijk in het milieubeleid vastgelegd dat kwetsbare groepen zoveel mogelijk beschermd moeten worden tegen ongezonde lucht en geldt de volgende ambitie: "Geen nieuwe scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen binnen 50 meter van provinciale wegen en de snelweg. Binnen de zone van 50 tot 300 meter vanaf de snelweg is dit alleen mogelijk als hiervoor zwaarwegende financiële, landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige of vervoerskundige redenen zijn om deze functies



hier te plaatsen. Het college van burgemeester en wethouders beslist of hieraan wordt voldaan." Er is in dit plan geen sprake van de genoemde functies.

De GGD adviseert om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet binnen 300 m van de snelweg te bouwen, onafhankelijk van de vraag of aan de grenswaarden wordt voldaan. De locatie ligt op ca. 1 km van de snelweg A28. Er hoeft dan ook niet nader getoetst te worden aan dit voorkeursadvies. Daarnaast adviseert de GGD om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, bij voorkeur niet binnen 50 m van provinciale wegen te bouwen en niet direct aan drukke binnenstedelijke wegen, waarbij 'druk' gedefinieerd is als een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal.

Analyse

Het plan betreft het bouwen van 22 appartementen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Het plan is niet gelegen binnen 50 m van een provinciale- of snelweg. Er hoeft dan ook niet nader getoetst te worden aan dit voorkeursadvies.

Voor de luchtkwaliteit op de appartementen is de atlas van de leefomgeving geraadpleegd, zoals te zien is in figuur 4.2 Hieruit blijkt dat het plangebied voldoet aan een goede luchtkwaliteit. Daarnaast hebben er op locatie van het plangebied al woningen gestaan. Deze twee punten samen maakt dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit.



Figuur 4.2 luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied (bron: Atlasleefomgeving)

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast voldoet het plangebied aan een goede luchtkwaliteit. Dit samen maakt dat het project op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

4.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Harderwijk wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. Het 'Partiële



herziening parkeerregeling bestemmingsplannen' beoogt de gemeentelijke Parkeernormennota Harderwijk in de geldende bestemmingsplannen van Harderwijk in te passen. Voorliggend plan dient hieraan te voldoen. Ook dient de bereikbaarheid van de locatie gegarandeerd te zijn.

Analyse

Bereikbaarheid

Voorliggend plan vindt plaats in een bestaande woonwijk. Er is zodoende sprake van een bestaande wegenstructuur. Ter plaatse van het plangebied loopt de Holzstraat dood voor gemotoriseerd verkeer.

In de nieuwe situatie wordt aan de achterzijde van het complex een parkeerplaats gerealiseerd die aan de Zeestraat wordt ontsloten. Hier is voor gekozen omdat in 2025 de gemeente de Holzstraat opnieuw wil gaan inrichten. De weg voor het complex komt te vervallen en wordt omgevormd tot fiets-/voetpad. De acht parkeervakken die daar nu liggen, worden elders in de omgeving gecompenseerd. Bijvoorbeeld aan de Zeestraat en de Laan 1940-1945. De plannen moeten nog verder uitgewerkt worden, maar dit houdt wel in dat de Holzstraat-zijde van dit complex niet meer per auto bereikbaar is.

Het complex is dus per auto alleen bereikbaar via de Zeestraat. Denk daarbij ook aan bezoekers, pakketdiensten en postbezorgers. Voor de praktische bereikbaarheid en vooral ook de verkeersveiligheid is het van groot belang dat de adressering aan de Zeestraat wordt. En dus dat de hoofdentree en de brievenbussen voorzien worden aan de entree bij het parkeerterrein. Zo creëren we ruimte om de Holzstraat groen en fietsvriendelijk in te richten. En autoverkeer daar zoveel mogelijk terug te dringen.

Voetgangers en fietsers kunnen zowel gebruik maken van de bestaande infrastructuur als van de nieuwe ontsluiting aan de achterzijde van de bebouwing.

Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 22 appartementen. Het betreft appartementen die vallen in de volgende categorie:

- ☐ Huur, etage, midden/goedkoop
- ☐ Rest bebouwde kom
- ☐ Matig stedelijk

Voor deze woningen geldt een parkeernorm van tussen de 1,0 en 1,8. In de Parkeernormennota Harderwijk is opgenomen dat voor kleinere wooneenheden, zoals studio's (1-kamerappartementen/wooneenheden) en/of kleinere appartementen/wooneenheden (2-, incidenteel nog 3-kamer) de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet alleen vrij fors is, maar ook een beperkende invloed heeft op de realisatiekansen van initiatieven/plannen. Op basis van de meest recente ervarings- en parkeerkencijfers van de CROW kan de parkeernorm voor kleine wooneenheden daarom worden verlaagd naar 1,2 parkeerplaats per kleinere woning (van ongeveer 50-70 m² gbo).

Gezien de omvang van de appartementen (60 tot 70 m² gbo) kan worden volstaan met een norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement. Dat maakt op basis van een aantal van 22 appartementen dat $22 \times 1,2 = 26,4$ (27) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Van deze parkeerplaatsen worden er 22 gerealiseerd op eigen terrein achter het appartementengebouw. Daarnaast blijven de 8 parkeerplekken behouden aan de zijkant van de weg Holzstraat. Deze 8 parkeerplaatsen worden in 2025 verplaatst. Hiermee wordt invulling gegeven aan de parkeeropgave.

Conclusie



Het voorziene plan is op basis van de aspecten 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

4.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Daaruit blijkt dat de effecten van het plan op de omgeving beperkt zijn. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling en het voorgaande gebruik van de locatie kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit over voorliggend plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een



milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het voorziene bouwplan.



5 Uitvoerbaarheid van het plan

In overeenstemming met artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Ook is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bewoners rondom het plangebied zijn door UWOON aan het begin van de planvorming actief betrokken. Er is een inloopmiddag geweest op 22 september 2022. Hier zijn omwonenden geïnformeerd en hebben zij hun input kunnen geven. Een gedeelte van deze input is verwerkt en deze plannen zijn toen weer teruggekoppeld aan omwonenden. Ook zijn er nieuwsbrieven verzonden en kent het plan een eigen projectensite op de website van Uwoon.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van UWOON. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. De kosten zijn verzekerd via de AOK.



6 Bijlagen

Bijlage 1 Impressie nieuwe situatie

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 2a AERIUS-berekening ontwikkelfase

Bijlage 2 AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Ontheffing

