

*gemeente harderwijk*



## **-Prinsenhof -**

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Bouwlocatie voormalige Willem Alexander school  
te Harderwijk

Versie 04-04-2008





**Ruimtelijke onderbouwing de “Prinsenhof”  
bouwlocatie voormalige Willem Alexanderschool  
te Harderwijk**



■ ..... .

..... .

- Inhoudsopgave -

1 Inleiding	5
2 Gebiedsprofiel en projectprofiel	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
Algemeen	7
2.2 Projectprofiel	8
Bebouwingskarakteristiek	8
Stedenbouwkundige kenmerken	8
Stedenbouwkundige uitgangspunten en Ruimtelijke onderbouwning	8
3 Beleid	13
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	13
Streekplan Gelderland 2005	13
3.2 Gemeentelijk beleid	13
Woonvisie Harderwijk 2010	13
GVVP Parkeerplan (2003)	14
4 Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	15
Kader en doelstelling	15
Conclusies	15
Aanbevelingen	15
4.2 Flora en fauna	15
4.3 Water	16
Inleiding	16
Oppervlaktewater	17
Grondwater	17
Riolering en infiltratie regenwater	17
Toekomstige situatie en toekomstige situatie	17
Beheer en onderhoud	17
Zorgplicht	17
Grondwaterneutraal bouwen	18
Reactie Waterschap	18
4.4 Verkeer	18
Verkeersontsluiting	18
Toename verkeersbewegingen	18
4.5 Akoestisch onderzoek	18
Conclusie	18
Wegverkeerslawaaï	19
Maatregelen wegverkeerslawaaï	19
Hogere waarde	19
4.6 Bodem	20
Historisch onderzoek	20
Onderzoeksresultaten	20



Conclusie	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Leidingen en kabels	21
5 Juridische aspecten	23
5.1 Geldende planologische juridische regeling	23
5.2 Vrijstelling	24
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Economie	27
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29



## 1 Inleiding

In Harderwijk heeft een herwaardering plaatsgevonden voor wat betreft het gebruik van schoollocaties voor de basisscholen. Dit heeft voor de Willem Alexanderschool geresulteerd in een nieuwe locatie aan de Veldkamp 33. Het schoolgebouw op het vrijgekomen terrein is inmiddels gesloopt.

De gemeente Harderwijk heeft zich voorgenomen om de vrijkomende schoollocatie aan te wenden voor woningbouw.

Op de onderhavige locatie zal de plaatselijke corporatie (CWS) woningbouw grotendeels realiseren voor ouderen in de leeftijdscategorie 55+. Mede door de ligging van de locatie, dat op een steenworp afstand is van het winkelcentrum Tweelingstad, ligt het voor de hand de voorkeur uit te spreken voor huisvesting van de ouder wordende mens.



Het initiatief voldoet niet aan de gebruiksbepalingen van het ter plekke vigerende bestemmingsplan “Tweelingstad 1973”. De gronden mogen alleen als terrein voor bijzondere doeleinden gebruikt worden. Er kan medewerking worden verleend aan dit bouwinitiatief, omdat realisering ervan past in het gemeentelijk beleid. Dit beleid is ondermeer vastgelegd in de woonvisie Harderwijk 2010 en het structuurplan 2010.

De realisering is mogelijk met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

Het voornemen valt onder projecten in stedelijk gebied sub 1 “Wonen”, te weten: (Bouw) projecten voor woonfuncties, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein van de provinciale vrijstellingenlijst, ex artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening, behorende bij brief van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 15 november 2005 en aangevuld op 10 april 2007.

De procedure houdt in hoofdlijnen in dat onder voorwaarden de vrijstelling rechtstreeks door het college van Burgemeester en Wethouders (gedelegeerd door de raad) gegeven kan worden



zonder dat een “verklaring van geen bezwaar” van Gedeputeerde Staten benodigd is. Aan deze toepassing van deze lijst zijn algemene voorwaarden verbonden.

Voorwaarde voor het volgen van een dergelijke procedure is dat een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld dient te worden. Deze notitie voorziet in een ruimtelijke onderbouwing en gaat in op de algemene voorwaarden als vorenbedoeld.

In een goede ruimtelijke onderbouwing is een gebieds- en projectprofiel omschreven, is het relevante beleid van de gemeente weergegeven en komen diverse uitvoeringsaspecten aan bod.

Tevens vindt een toets aan de vigerende planologische regeling plaats, om tot een goede afweging te komen.





## 2 Gebiedsprofiel en projectprofiel

### 2.1 Gebiedsprofiel

#### Algemeen

Het stedelijke gebied van Harderwijk bestond tot en met de tweede wereldoorlog bijna uitsluitend uit het gebied dat “binnen de wallen en de stadsmuur” is gelegen; dus de huidige binnenstad. In de jaren vijftig van de vorige eeuw is met de bouw van de wijk Tweelingstad, geïnspireerd op de ideeën van het “nieuwe bouwen”, gestart. Door realisering van dit grote stadsdeel met zijn eigen voorzieningen werd Harderwijk een stad die uit twee gescheiden delen bestond. Dit verklaart de naam “Tweelingstad”.

De aanwezigheid van kazernes in het gebied, de situering van de nieuwe verbindingsweg naar Apeldoorn (Hoofdweg-Deventerweg) hebben samen met de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en de projectie van de autosnelweg “om de zuid van Harderwijk” de basis gevormd voor de nieuwe woonwijk Tweelingstad.



*Ligging van tweelingstad in Harderwijk*

De wijk Tweelingstad is in het zuiden en oosten begrensd door doorgaande regionaal/nationale routes. Op deze verkeersroutes is de woonwijk door opgaande beplanting nauwelijks waarneembaar. Alleen de afritten van de A28, het geluidsscherm en de hoge flatgebouwen in het zuidoosten geven blijk van de aanwezigheid van dit deel van de stad.

Aan de west- en noordzijde van de wijk wordt de begrenzing gevormd door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Langs deze lijn is van een visuele afscherming door opgaand groen geen sprake. Vanuit het westen komend, vormen eerst de achterkanten van garageboxen en van enkele gebouwen met bijzondere functies de beëindiging van de woonbuurt, gevolgd door de voorkanten van een viertal laagbouw woonblokken.

## **2.2. Projectprofiel**

### **Bebouwingskarakteristiek**

Genoemde woonbuurten bestaan in hoofdzaak uit eengezinswoningen in rijen met plaatselijke een aantal tweekappers en vrijstaande woningen en een beperkt aantal woningblokken met boven- en benedenwoningen.

In Tweelingenstad komen relatief veel vrijstaande woningen, gebouwd in verschillende decennia, voor. De oudste staan langs de voormalige route naar Apeldoorn (Mecklenburglaan) en de weg naar Ermelo (Oranjelaan). Het zuidelijke deel van de Mecklenburglaan geeft door zijn fraaie laan beplanting en enkele oudere villa's een verwijzing naar vroegere tijden. De historische lintbebouwing is vooral langs de Oranjelaan nog goed herkenbaar. Aan de Rooseveltlaan zijn vanaf de zeventiger jaren vrijstaande villa's gebouwd.

### **Stedenbouwkundige kenmerken**

De ruimtelijke dragers door Tweelingenstad worden ondermeer gevormd door de oorspronkelijk doorgaande groene lijn, zuidwest-noordoost gericht, die gelegen is langs de wegen Veldkamp-Nassaulaan-Wittenhagen. Door plaatselijke inbreuken met grote gebouwen, zoals een kantoor, kerken en scholen en een fors parkeerterrein heeft het doorgaande ruimtelijke lijnelement in waarde ingeboet.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is gestart met de bouw van de buurt Tinnegieter, inclusief het eerste winkelcentrum van Harderwijk buiten de binnenstad. Aansluitend zijn de woonbuurten "Veldkamp" en "Wittenhagen" gerealiseerd. De verkaveling is grotendeels traditioneel van aard, volgens het principe van de strokenverkaveling in laagbouw met een afwisselende rijenlengte van tweekappers tot circa acht rijenwoningen.

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten en Ruimtelijke onderbouwing**

Het Engelserf/Nassaulaan/De Wittenhagen is het (groen) verbindingslint tussen de wijkdelen Veldkamp, Tinnegieter en Wittenhagen in Tweelingstad. Zoals in de welstandnota al is aangestipt worden de bestaande wegen aan de noordzijde overwegend door traditionele woonbebouwing begeleid. Parallel langs de wegen is aan de zuidzijde een belangrijke groenzone. In deze groenzone bevindt zich op onregelmatige afstand bijzondere bebouwing. Deze bebouwing is vaak anders van vorm en heeft de functie van een kantoor, kerkgebouwen en of school. In de welstandnota wordt opgemerkt dat door de bebouwing het doorgaande ruimtelijke lijnelement in waarde heeft ingeboet.

Evenwel kan ook gesteld worden dat dit ook karakteristiek is in deze situatie. De bijzondere gebouwen manifesteren zich enerzijds als incidenten in de groenruimte terwijl de bebouwing anderzijds de ruimten compartimenteert.

De gebouwen zijn variëren in maat vorm en hoogte, te weten:

1. voormalig belastingkantoor 10 meter;
2. WA school 8 meter (nieuwe locatie);
3. kerkgebouw 15 meter;
4. BD bestemming 4 meter;
5. hoedlocatie huisartsen 8 meter;
6. onderhavige locatie voormalige WA school 8 meter;
7. de Brug 8 meter.

Genoemde maatvoering zijn de maximaal toegestane bouwhoogten van het vigerend bestemmingsplan "Tweelingstad 1973".



De bestaande lineaire structuur wordt extra benadrukt door relictten van boomgroepen uit het Veluws massief. Vooropgesteld wordt dat deze bestaande structuren zoveel mogelijk dienen te worden gerespecteerd en waarmogelijk kan deze sfeer worden versterkt.

Een invulling van het onderhavige gebied dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, te weten:

- de invulling(en) zal/kan een incident in de groene ruimte zijn;
- mogelijke versterking van de compartimentering;
- rekening houden met de aanwezige groenstructuren;
- de gebouwde invulling mag in haar verschijningsvorm afwijkend zijn;
- beëindiging van de groene ruimte nabij het Winkelcentrum met een bebouwingsaccent.



In het vigerend bestemmingsplan "Tweelingstad 1973" is het onderhavige gebied bestemd voor terreinen voor Bijzondere Doeleinden.



Uittreksel bestemmingsplan Tweelingstad 1973

Opgemerkt wordt dat een herziening van het bestemmingsplan “Tweelingstad” in voorbereiding is. Verwacht wordt dat dit plan eind 2008 voor de inspraak ter inzage zal worden gelegd. Binnen de contouren van dit nieuwe bestemmingsplan zal de onderhavige bouwlocatie worden opgenomen.

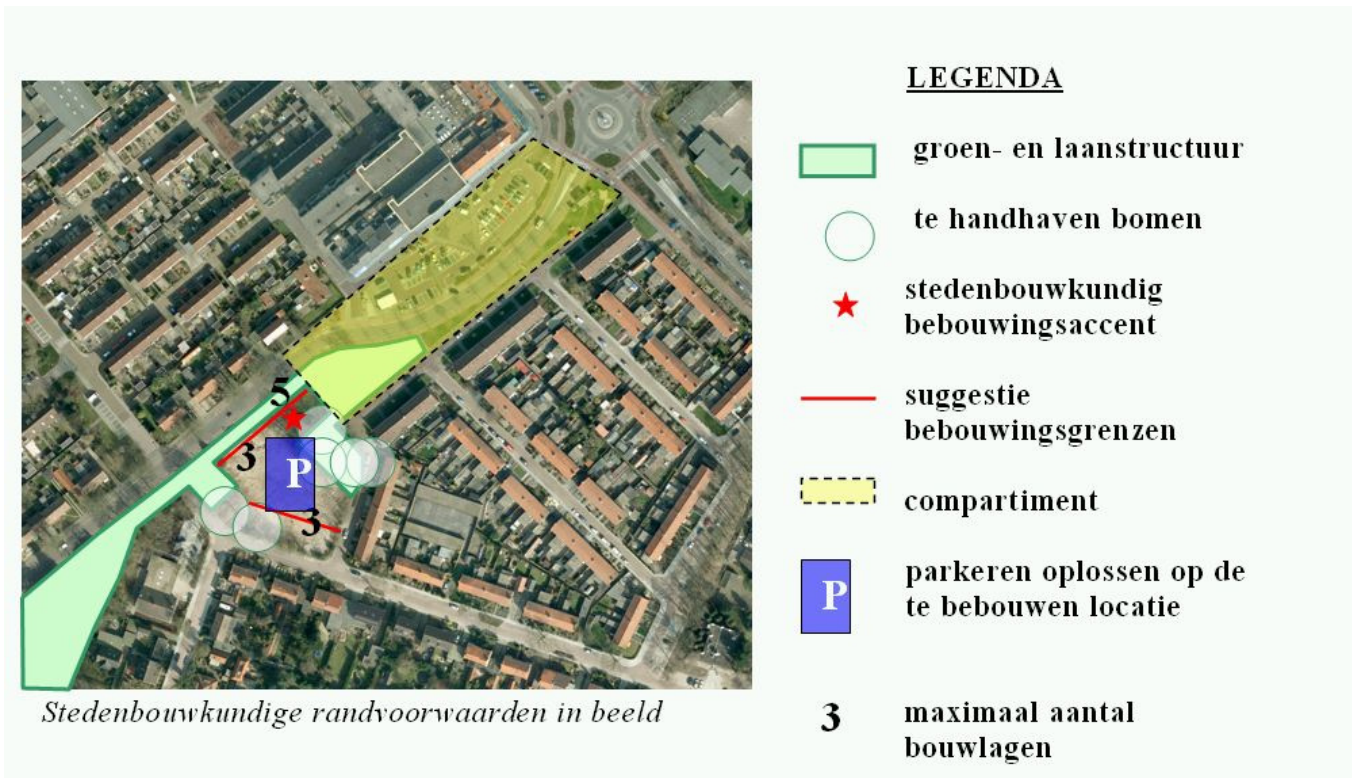


Luchtfoto 2005 geeft de situatie weer van het terrein voordat het schoolgebouw werd gesloopt



Luchtfoto 2007 geeft de situatie weer van het terrein nadat het schoolgebouw werd gesloopt

Op basis van de kwaliteit van het aanwezige groen is een nadere studie gemaakt omtrent de invulling van het gebied. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de laan structuur langs de Nassaulaan en de waarden van de bestaande bomen op het te bebouwen terrein. Waar mogelijk wordt getracht deze waarden te respecteren en waar mogelijk te versterken. Op onderstaande inrichtingstekening is hieraan schetsmatig invulling gegeven.









### **GVVP Parkeerplan (2003)**

In het Gemeentelijk Verkeers en VervoersPlan -GVVP- zijn parkeernormen opgenomen. Deze normen worden voor het onderhavige plangebied gesteld op 1,5 parkeerplaatsen per woning voor wat betreft de 10 koopappartementen. De overige huurappartementen met een labeling 55+ wordt gesteld op 1.2 parkeerplaatsen per woning. Hier een en ander is overeenkomstig het gestelde in het GVVP. Tot slot wordt aangegeven dat 10 parkeerplaatsen voor de koopappartementen in een parkeergarage worden gerealiseerd. Dit zal met name een positief effect hebben op de openheid en groene karakter van de locatie. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.





■ .....  
**4 Uitvoeringsaspecten**

**4.1 Archeologie en Cultuurhistorie****Kader en doelstelling**

In opdracht van de gemeente Harderwijk heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2008 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de geplande bouwwerkzaamheden in het plangebied voormalige Willem Alexanderschool te Harderwijk. Realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het onderzoek was het opsporen van deze resten en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

**Conclusies**

In tegenstelling tot wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge verwachting voor vindplaatsen uit alle perioden; zijn tijdens het inventariserend veldonderzoek geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten in plangebied voormalige Willem Alexanderschool.

In het gehele plangebied is de bodemopbouw recent verstoord. Daar waar de voormalige Willem Alexanderschool heeft gestaan, is zelfs geen afdekkend bodempakket meer aanwezig. Geologisch gezien ligt het plangebied op fluvioperiglaciaal zand.

Archeologische indicatoren zijn in het plangebied niet aangetroffen.

**Aanbevelingen**

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Op grond van onderhavig onderzoek kunnen vanuit archeologisch oogpunt de geplande ingrepen zonder bezwaren worden uitgevoerd.

**4.2 Flora en fauna***Inleiding*

In Nederland is, aanvullend op de gebiedsbescherming, bescherming van soorten geregeld via de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt deze wet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Deze toetsing geschiedt door middel van een quick scan en is uitgevoerd door bureau Waardenburg bv.

.....

■ .....  
*Conclusie beschermde soorten*

In het plangebied komen afgezien van broedvogels geen soorten voor, waarvan bij ruimtelijke ingrepen een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (of eerst gecontroleerd wordt op aanwezigheid van broedvogels/nesten), is ontheffing ex. Art. 75 van de Flora-en faunawet niet nodig.

*Conclusie beschermde gebieden*

De soorten en habitats op grond waarvan de Natura 2000-gebieden Veluwerandmeren en Veluwe zijn aangewezen komen in de nabij het plangebied niet voor. Bovendien worden gelet op de aard en ligging van de gebieden en ingrepen evenmin effecten op de Natura 2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren verwacht.

*Aanbevelingen*

Broedvogels: bij het verwijderen van de bomen dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt voor de meeste soorten vanaf half maart tot en met augustus. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd, indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoort.

## **4.3 Water**

### **Inleiding**

Het proces om te komen tot de waterparagraaf in een bestemmingsplan wordt de watertoets genoemd. De bedoeling van de watertoets is dat de waterbeheerders actief en vroegtijdig worden betrokken bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen, zodat water een duidelijke plek krijgt binnen de ruimtelijke ordening. Om te borgen dat de waterbeheerders inderdaad worden betrokken, moet in de waterparagraaf een beschrijving van het gevolgde proces worden opgenomen. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een groot aantal ruimtelijke plannen. In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige watersysteem in en rond het plangebied in elkaar zit, welk beleid daarvoor geldt, welke gevolgen de toekomstige inrichting heeft op het watersysteem en hoe negatieve effecten worden voorkomen en zonodig zullen worden gecompenseerd buiten het plangebied. De waterparagraaf bevat ook het wateradvies van de waterbeheerders, waarin zij aangeven hoe zij aankijken tegen de voorgenomen ontwikkeling en de maatregelen die daarbinnen worden genomen. Deze watertoets zal door een extern bureau worden uitgevoerd.

In de waterparagraaf in het Bestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos zijn de wateraspecten beschreven die van toepassing zijn voor deze wijken in Harderwijk. Deze wateraspecten zijn vastgesteld in overleg met Waterschap Veluwe. Het betreft afkoppelen, voorkomen van grondwateroverlast en beleving.

De Bouwlocatie Willem-Alexanderschool ligt in de wijk Tweelingstad. Omdat voor deze locatie een artikel 19, lid 2 procedure wordt doorlopen, worden de wateraspecten uit het bestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos nader uitgewerkt voor de Bouwlocatie Willem Alexanderschool.

.....

■ .....

## Oppervlaktewater

### *Beleving*

Het plangebied bevat geen oppervlaktewater. De wadi's dragen wel bij aan een verhoogd besef van duurzaam omgaan met hemelwater.

## Grondwater

### *Voorkomen van grondwateroverlast*

In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Door de diepe grondwaterstanden in dit deel van Harderwijk zal hier ook in de toekomst geen sprake van zijn.

## Riolering en infiltratie regenwater

### *Afkoppelen van hemelwater*

Het hemelwater dat nu op verhard oppervlak terechtkomt, wordt afgevoerd via het rioolstelsel. In de toekomst wordt het hemelwater van verhard oppervlak binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd in wadi's. In totaal wordt dan circa 2.900 m<sup>2</sup> afgekoppeld van het vuilwaterstelsel. Voor het toekomstig verhard oppervlak van circa 3.000 m<sup>2</sup> wordt 10 mm berging gerealiseerd. In totaal is dat circa 30,0 m<sup>3</sup>.

Ongeveer 2/3 deel van het verhard oppervlak watert af richting een wadi. Dit omvat het noordelijke deel van het gebouw, een deel van het zuidelijke deel van het gebouw, enkele parkeerplaatsen en een deel van de voetpaden en het pleintje. Het oppervlak daarvan is circa 2000 m<sup>2</sup>. Voor dit oppervlak wordt 20,0 m<sup>3</sup> berging gecreëerd. Bij een gemiddelde wadi-diepte van 20 cm betekent dit een ruimtebeslag van circa 100 m<sup>2</sup>. Indien gekozen wordt voor een wadi met een gemiddelde diepte van 40 cm bedraagt het benodigde ruimtebeslag circa 50 m<sup>2</sup>. Het hemelwater dat terecht komt op het overige deel van het verhard oppervlak (een deel van het zuidelijk gelegen gebouw, een aantal parkeerplaatsen en een deel van de voetpaden en het pleintje) wordt ondergronds geborgen en geïnfiltreerd. De benodigde bergingsruimte hiervoor bedraagt 10 m<sup>3</sup>.

## Toekomstige situatie en toekomstige situatie

Het totaal oppervlak van het plangebied is circa 4.900 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie ligt er een school in het plangebied. Het verhard oppervlak bedraagt circa 2.900 m<sup>2</sup>. De voorgenomen inrichting betreft appartementen met parkeerplaatsen. Het verhard oppervlak daarvan bedraagt circa 3.000 m<sup>2</sup>.

## Beheer en onderhoud

Afhankelijk van de toekomstige eigendomssituatie zal het beheer en onderhoud zijn voor de ontwikkelaar dan wel de gemeente Harderwijk.

## Zorgplicht

Bij infiltratie is de zorgplichtbepaling van artikel 13 Wet bodembescherming van toepassing. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder verplicht is om alle maatregelen te nemen die

.....

redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om verontreiniging of aantasting van de bodem te voorkomen.

### **Grondwaterneutraal bouwen**

Voor de bouw van ondergrondse ruimten (kelders) moet de grondwaterstand gedurende de uitvoeringsperiode worden verlaagd. Bij de dimensionering van de constructie zal rekening moeten worden gehouden met het optreden van hogere grondwaterstanden. De constructie van de kelder(s) moet zodanig (grond)waterdicht worden uitgevoerd dat na de bouw in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandverlaging nodig is.

### **Reactie Waterschap**

Waterschap Veluwe heeft 9 november 2007 het concept waterdeel van de ruimtelijke onderbouwing per e-mail ontvangen. Het waterschap heeft de vraag gesteld wat er met het te veel aan hemelwater gebeurt op het moment dat er meer dan 10 mm neerslag valt.

Als reactie hierop is aangegeven is dat dit op het aanwezige gemengde rioolstelsel wordt geloosd.

Bij een te grote neerslagintensiteit loopt namelijk het water uit de wadi over naar de straat. Via de straatkolken wordt het dan afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel.

## **4.4 Verkeer**

### **Verkeersontsluiting**

De bestaande verkeersontsluiting zal niet wezenlijk veranderen. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Julianalaan en Scheidiuslaan op de Nassaulaan. Het snelheidsregiem is gesteld op 30 km/uur. De Nassaulaan heeft een snelheidsregiem van 50 km/uur.

### **Toename verkeersbewegingen**

De toename van de verkeersbeweging(en) zijn te verwaarlozen in relatie tot de voormalige schoolfunctie. Uit ervaringscijfers kan gesteld worden dat het halen en brengen van kinderen en de avondactiviteiten van het gymlokaal meer verkeersbewegingen genereert dan de voorgestane woonfunctie met in totaal 34 appartementen voor senioren.

## **4.5 Akoestisch onderzoek**

### **Conclusie**

Het voorliggende rapport is opgesteld in opdracht van de gemeente Harderwijk in het kader van de ontwikkeling van het plangebied 'Willem Alexander school' te Harderwijk. De realisatie van het project behelst de ontwikkeling van nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw en een parkeerkelder.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting op het plangebied vanwege wegverkeerslawaai van de Nassaulaan en de Rijksweg A28. Het onderzoek vormt daarmee tevens de onderlegger om hogere waarden te kunnen vaststellen.



## **Wegverkeerslawaai**

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Nassaulaan ten hoogste 55 dB en 49 dB ten gevolge van de A28 bedraagt, waarmee de voorkeerswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluid-belasting van 63 dB die geldt voor nieuwbouw wordt echter niet verschreden. Wanneer maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard dient voor de geluidgevoelige bestemmingen die een hogere geluidbelasting dan 48 dB ondervinden vanwege wegverkeer op de Nassaulaan en de A28 een hogere waarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Harderwijk.

## **Maatregelen wegverkeerslawaai**

Als in bijzondere situaties niet aan de voorkeerswaarde kan worden voldaan is het onder voorwaarden mogelijk hiervan af te wijken door het vaststellen van een hogere waarde. Overeenkomstig de beleidsregels van de gemeente kan een hogere waarde procedure gestart worden indien aangetoond wordt, dat door het treffen van maatregelen het niet mogelijk is om de geluidsbelasting te verlagen tot de voorkeerswaarde.

### Bronmaatregelen

Om het effect te bepalen van het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt zijn berekeningen uitgevoerd met ZSA-SD als deklaag op de Nassaulaan. Het aanbrengen van geluidreducerend asfalt is in deze situatie wel doelmatig maar niet sober. De kosten voor het vervangen van het wegdek ten opzichte van het zwaarder uitvoeren van de beglazing is zeer groot. Het wijzigen van de verkeersstructuur in Harderwijk, zodat het verkeer op de Nassaulaan zal afnemen is vanuit verkeersoogpunt niet gewenst, omdat de Nassaulaan dient als verbindingsweg. Door de wijziging in de verkeersstructuur komt het verkeer op andere wegen terecht, waardoor het probleem alleen maar wordt verplaatst.

### Afscherpende maatregelen

Door de gemeente Harderwijk is aangegeven dat schermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst zijn langs de Nassaulaan. Door het plaatsen van schermen wordt het karakter van de omgeving aangetast en wordt een rigoureuze scheiding in de omgeving aangebracht.

Vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is bij dit plan geen optie omdat er niet genoeg ruimte is om dermate te schuiven met de geluidgevoelige bestemmingen, opdat de geluidsbelasting op de woningen daalt.

## **Hogere waarde**

Voor 24 van de 34 appartementen dient een hogere waarde vastgesteld te worden. Voor 19 van deze woningen is een indelingsvoorschrift van toepassing, en voor 14 van deze woningen kan hieraan zonder meer worden voldaan.

### Cumulatie

Er is sprake van twee gezoneerde geluidbronnen binnen de kaders van het plangebied en er is dus sprake van cumulatie van geluidbronnen in de zin van de Wet geluidhinder. Het leefklimaat



.....

ter plaatse van het plan varieert van Zeer goed tot matig, afhankelijk van de oriëntatie en hoogte van de appartementen. Er is nergens sprake van een onacceptabel leefklimaat.

De gecumuleerde geluidbelasting exclusief de correctie artikel 110g Wgh dient tevens te worden gebruikt bij de bepaling van de karakteristieke geluidwering in geval van een aanvraag om bouwvergunning.

#### **4.14.6. Bodem**

##### **Historisch onderzoek**

Uit historisch onderzoek is het volgende gebleken. De locatie is gelegen in de “Zone A” op de bodemkwaliteitskaart. Dit is de minst vervuilde zone. De asbestkansenkaart heeft uitgewezen dat de locatie in een gebied ligt met een “gemiddelde kans” op verontreiniging met asbest. Uit een gesprek met de voormalig schooldirecteur is gebleken dat op de locatie in het verleden een kolenkelder aanwezig is geweest.

Uit het historisch onderzoek zijn verder geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. (Syncera, kenmerk B07B0414 van 20 februari 2008). De uitzondering op deze strategie wordt gevormd door de voormalige kolenkelder.

##### **Onderzoeksresultaten**

Tijdens het bodemonderzoek zijn zintuiglijk ter plaatse van de voormalige kolenkelder geen bijzonderheden geconstateerd die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Op het overig terrein werden lokaal in de bovengrond resten baksteen en sporen kolengruis aangetroffen. In geen van beide deellocaties zijn (visueel) aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest. Er is echter geen asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek is namelijk gebleken dat hiervoor geen directe aanleiding is.

In de ondergrond ter plaatse van de voormalige kolenkelder zijn analytisch in de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond.

In zowel de boven- als ondergrond van het overig terrein is geen van de onderzochte stoffen in een gehalte hoger dan de streefwaarde. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

##### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er, voor wat de bodemkwaliteit betreft, geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging of bouwplannen.

#### **4.7. Externe veiligheid**

Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico, of het invloedsgebied voor het groepsrisico van een risicobron. Externe veiligheid levert geen belemmering op voor het plan.

.....



#### **4.8. Luchtkwaliteit**

In november 2007 is hoofdstuk 5 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Naast de wet is ook het Besluit niet in betekende mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is geregeld welke projecten niet meer getoetst worden omdat ze niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij het bepalen van wat “niet in betekende mate” is gaat het uitsluitend om de toename van concentraties NO<sub>2</sub> en fijn stof door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Een ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het een woningbouwproject van minder dan 500 woningen met 1 ontsluitingsweg betreft. Aangezien het hier 34 woningen betreft is het niet nodig om een luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren en draagt deze ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **4.9. Leidingen en kabels**

Binnen het plangebied liggen voor zo ver bekend geen leidingen en kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de bouw van de appartementengebouwen.







■ .....  
**5 Juridische aspecten**

**5.1 Geldende planologische juridische regeling**

Het vigerende bestemmingsplan is Tweelingstad 1973. De gronden van de onderhavige aanvraag hebben de bestemming “Terrein voor bijzondere doeleinden”. Op deze gronden zijn toegestaan:

Artikel 18. Terrein voor bijzondere doeleinden.

*De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals kerken, scholen, verenigingsgebouwen, gebouwen voor culturele en sociale doeleinden en gebouwen voor openbare dienst met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en parkeerplaatsen, met dien verstande, dat:*

- a. de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;*
- b. de bebouwing uitsluitend mag worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlak;*
- c. het bebouwde gedeelte van ieder bouwperceel niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;*
- d. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrens nergens minder mag bedragen dan de hoogte van het gebouw, met dien verstande, dat de afstand niet minder dan 6 meter mag bedragen, een en ander tenzij op de kaart een andere afstand is aangegeven;*
- e. de onderlinge afstand van gebouwen op eenzelfde bouwperceel niet minder mag bedragen dan 3 meter;*
- f. andere bouwwerken mogen worden gebouwd voor zover deze nodig zijn in verband met gebruik van de hoofdbebouwing zoals een rijwielerberging tot een hoogte van niet meer dan 3.50 meter;*
- g. de niet-bebouwde gedeelten van een bouwperceel niet anders dan voor tuin, gazon of parkeerterrein mogen worden gebruikt.*

Artikel 31. Voetpad, rijwielpad, weg, straat met parkeerstrook, parkeerterrein.

*De op de kaart voor “Voetpad”, “Fietspad”, en “Weg, straat met parkeerstrook”, “Parkeerterrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, fietspaden, trottoirs, pleinen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, reclameborden – en zuilen, met dien verstande, dat de indeling der gronden in rijverhardingen, parkeerverhardingen, fietspaden, voetpaden, bermen, tussenbermen e.d. zal beantwoorden aan de bij het plan behorende wegprofielen en aan datgene, wat terzake op de kaart is aangegeven.*

*2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van wegentechnische gebouwtjes met een maximale oppervlakte van elk 20 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 meter alsmede voor benzinepompen, met dien verstande, dat de gebouwtjes zodanig dienen te worden gebouwd, dat deze geen belemmering mogen opleveren voor het verkeer.*

Artikel 32. Openbaar groen, plantsoen, berm en beplanting.

*1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parken, plantsoenen, bermstroken en andere tot het plan behorende groenvoorzieningen, met daarbij behorende paden en speelterreintjes.*

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van gebouwtjes en andere bouwwerken te behoeve van onderhoud, toezicht en gebruik als speelterrein, met dien verstande, dat:

- a. elk gebouwtje niet groter mag zijn dan 20 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 3 meter;
- b. de afstand van enig gebouwtje tot enige zijdelinkse perceelsgrens nergens minder dan 5 meter mag zijn.

Op basis van de genoemde vigerend bestemmingsplan “Tweelingstad 1973” wordt geconcludeerd dat de bestaande planologische regeling niet volstaat voor de bouw van de 34 appartementen en de inrichting van het terrein voor dat doel zoals paden en parkeerplaatsen.



Uitbreiding vigerend bestemmingsplan Tweelingstad 1973

## 5.2 Vrijstelling

De gemeente Harderwijk heeft kenbaar gemaakt in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een vrijstelling van het gebruik. Hierbij dient een artikel 19 lid 2 WRO vrijstellingsprocedure doorlopen te worden.

Op grond van artikel 19 lid 2 WRO kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in categorieën van gevallen die door Gedeputeerde Staten zijn aangewezen (vrijstellingslijst provincie Gelderland, november 2005 en aangevuld op 10 april 2007). In het onderhavige geval is categorie 1 van de provinciale vrijstellingslijst van toepassing, te weten:

### Projecten in stedelijk gebied

#### 1 Wonen

(Bouw)projecten voor woonfuncties. Mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein.

Naar verwachting zal de nieuwe Wro op 1 juli 2008 in werking treden. Artikel 9.1.10 van de invoeringswet Wro stelt dat:



Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarvan het verzoek is ingediend voor dat tijdstip.

De Centrale Woningstichting heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht vrijstelling te verlenen van het vigerend bestemmingsplan voor de realisering van het bouwplan op basis van artikel 19 lid 2 WRO. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de invoeringswet. Dit houdt in dat de ter inzage legging van de procedure ook na 1 juli mag plaatsvinden.





## ***6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid***

### **Economie**

De aanleg en inrichting van het terrein komt geheel ten laste van de exploitatieopzet van de voormalige Willem Alexanderschool. En de dekking van het tekort middels een voorziening via de algemene reserve grondbedrijf.



## ***7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Verwacht wordt, dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is, omdat er een groot aantal woningzoekenden is in Harderwijk. Met name de huisvesting van senioren op loopafstand van het winkelcentrum Tweelingstad is een waarborg voor de vraag naar deze specifieke doelgroep. Tot slot wordt opgemerkt dat dit bouwinitiatief een goede aanvulling is op de bestaande stedenbouwkundige structuur van deze wijk.



## **AANVULLING OP RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PRINSENHOF**

*Bouwlocatie voormalige Willem Alexander school te Harderwijk*

### **Aanleiding**

Aanleiding voor deze aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing zijn de zienswijzen die door enkele omwonenden zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit vrijstelling ex artikel 19.2 WRO. Daarin is aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is gemotiveerd waarom dit bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Ook valt niet in te zien hoe een dergelijk project zich verdraagt met de aangrenzende activiteiten en bestemmingen.

Omdat wij erkennen dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt een aanvulling behoeft, hebben wij nog eens naar deze aspecten gekeken, hetgeen heeft geleid tot deze aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.

### **Stedenbouwkundige inpassing**

Het plangebied waar deze bouwlocatie in ligt kenmerkt zich door overwegend grondgebonden woningbouw. De bouwlocatie ligt langs de Nassaulaan, vlakbij ligt het winkelcentrum Tweelingstad. Dit winkelcentrum heeft een bouwmassa die bestaat uit meerdere lagen, op het hoogste punt is er sprake van 3 lagen.

Belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het wijkdeel waar deze bouwlocatie in ligt, is de oorspronkelijk doorgaande groene lijn die is gelegen langs de wegen Veldkamp-Nassaulaan-Wittenhagen. Deze zone is niet van oudsher alleen als groenstructuur beschouwd, die onbebouwd en groen moet blijven. Vandaar dat de constatering in de welstandsnota, dat door deze bebouwing het doorgaande ruimtelijke lijnelement in waarde ingeboet heeft, terecht is. Maar het is ook nooit de bedoeling geweest deze groenzone als zodanig als onbebouwd groenlint, zonder bouwmassa, in stand te houden. In het bestemmingsplan 'Tweelingstad 1973' zijn al bouwmogelijkheden opgenomen die in deze groenzone liggen. Stedenbouwkundig is het dus nooit bedoeld om deze lijn bewust groen en onbebouwd te houden.

In deze groenzone komt diverse bebouwing voor, die afwijkt van de reguliere woonbebouwing. Zo vinden we in die groenstructuur een voormalig belastingkantoor, kerkgebouw, en hoedlocatie huisartsen. In totaal zijn er 8 locaties met andere bebouwing dan woningbouw. Het kerkgebouw is gelegen op een afstand van circa 200 meter van onderhavige bouwlocatie en telt ook een hoogte van 15 meter. Deze bijzondere bebouwing is niet alleen wat betreft functie, maar ook wat betreft bouwmassa duidelijk anders dan de omliggende reguliere woonstraten. De groenzone is dus al jarenlang een plek waar groen met bijzondere bebouwing gecombineerd is. Als we deze lijn doortrekken, is het logisch dat op deze bouwlocatie een gebouw met een wat steviger massa verrijst en geen twee-onder-een kappers die in de omliggende reguliere straten gebouwd zijn.

Een gering deel van het gebouw is 15 meter hoog, dat is ook het hoogste onderdeel van het gebouw. Hoewel deze hoogte in de directe omgeving niet voorkomt, wil dat niet zeggen dat het ruimtelijk onacceptabel is. De afstand van het hoogste onderdeel van dit gebouw tot de woningen aan de Nassaulaan bedraagt ongeveer 28 meter.

De totale hoogte bedraagt dus minder dan de afstand tot de gevels van de nabijgelegen woningen. Het is stedenbouwkundig wenselijk de open ruimte aan deze zijde van het winkelcentrum middels een hoger bouwvolume te beëindigen. Er is een bewust accent in de bebouwing gecreëerd.



### ***Project in relatie tot aangrenzende activiteiten en bestemmingen***

Aan de overzijde van het project staan twee-onder-een-kap woningen langs de Nassaulaan. Deze kijken rechtstreeks uit op het te bouwen appartementencomplex. Onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van dit gebouw op deze woningen, wat betreft slagschaduw. Op verzoek van deze omwonenden is het slagschaduwonderzoek in alle seizoenen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het project slechts een hele geringe invloed heeft waar het betreft slagschaduw. Omdat deze invloed zo gering is, vormt dit appartementengebouw geen onredelijke belemmering voor de aangrenzende woningen.

Het appartementengebouw staat op een afstand van circa 28 meter van de woningen langs de Nassaulaan. Tussen het appartementengebouw en deze woningen ligt een weg, de Nassaulaan. In het normaal maatschappelijk verkeer is dit een acceptabele afstand.

De privacy van de bewoners langs de Nassaulaan wordt door dit nieuwe appartementengebouw niet onredelijk aangetast. De bewoners van het appartementencomplex hebben zicht op de voorzijde van deze woningen langs de Nassaulaan. Ook als het project in de vorm van laagbouw gerealiseerd zou worden, ontstaat zicht op de woningen langs de Nassaulaan. Er zijn legio situaties waarbij aan de ene kant van een straat hoogbouw gesitueerd is en aan de andere zijde grondgebonden woningen. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan al een bouwmogelijkheid opgenomen voor 'bijzondere doeleinden'. Daarbinnen is van alles mogelijk, zoals kerken en scholen.

Ook vanuit de woonvisie Harderwijk 2010 is het gewenst om het project op deze locatie te realiseren. Deze locatie ligt vlakbij het winkelcentrum Tweelingstad en is gelegen aan de (stadsbus-)route. Om de doelgroep 'ouderen' te kunnen bedienen is bij uitstek dit appartementengebouw geschikt.

### **Besluit vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO**

Deze aanvullende ruimtelijke onderbouwing behoort bij het besluit tot verlening van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO voor de Prinsenhof.

Opgesteld maart 2009.