



datum: 9-9-2024
ons kenmerk: 02430000168033
uw brief van:
uw kenmerk: OLO 8325089
onderwerp: interne verbouw sloop nieuwbouw tot 4 woningen Luttekepoortstraat 10 Harderwijk

Geachte  of ,

Aanvraag

Op 30 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het project interne verbouw, slopen en nieuw bouw tot 4 woningen op het adres Luttekepoortstraat 10 3841 AX Harderwijk (locatie voormalige sigarenfabriek in het Hortuspark) waarbij de volgende activiteit(en) zijn aangevraagd:

- Bouwen – bouwen
- Slopen – Bouwwerk slopen in gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Afwijken – Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk hebben op 3 september 2024 besloten, gelet op artikel 2.1 lid 1a, artikel 2.1 lid 1h en 2.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de gevraagde vergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de stukken zoals vermeld in de bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1c van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht en bevat voldoende informatie om de aanvraag te kunnen beoordelen. 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.

organisatie eenheid: Harderwijk
behandeld door: 
telefoonnummer: 
bijlage(n): 1

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

Ter inzagelegging ontwerpbesluit en zienswijze

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking hebben op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor 6 weken ter inzage gelegen, van 1 juli tot en met 12 augustus 2024. Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag werd gepubliceerd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. De stukken hebben ook ter inzage gelegen met ingang van de dag na publicatie gedurende zes weken (digitaal) in het Stadhuis.

Zienswijze ontvangen

Op 10 augustus 2024 is er een zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking ingediend, deze is door de gemeente op 13 augustus 2024 geregistreerd. De zienswijze wordt hieronder beantwoord.

Beantwoording zienswijze

De verschillende opmerkingen worden hieronder per stuk beschreven en gemotiveerd:

Zienswijze 1.

"Infrastructuur: De huidige infrastructuur/paden rondom het plangebied zijn zodanig dat deze bestaande voorgestelde ontsluiting niet goed integreert."

Antwoord: de infrastructuur van het gehele park is ingericht voor voetgangersverkeer. De woningen worden aangesloten op deze infrastructuur. Omdat het park voetgangersgebied is en motorvoertuigen niet zijn toegestaan, is de aanwezige infrastructuur prima geschikt voor deze ontsluiting. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2.

"Geluidsoverlast: De voorgestelde ontsluiting houdt naar onze mening onvoldoende rekening met de verkeersstromen en bewegingen in de directe nabijheid van ons aangrenzende perceel, wat een negatieve invloed kan hebben op ons woongenot."

Antwoord: De enige verkeersstromen zijn die van voetgangers, het toevoegen van 4 woningen zorgt daarbij niet voor een dermate grote toename van voetgangersbewegingen in het openbaar toegankelijk park dat hiervan enige extra geluidshinder valt te verwachten. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3.

"Bereikbaarheid: De ontsluiting die in het plan is opgenomen, lijkt niet de meest logische route te bieden, thans is dit gebied ingericht als moestuin. Het is van belang dat de ontsluiting aansluit bij de bestaande hoofd-verkeersstructuur van het park en de bereikbaarheid van het voorgenomen plan optimaliseert."

Antwoord: De woningen worden direct ontsloten op het openbaar toegankelijk gebied op de verharde paden die in het park aanwezig zijn. De ontsluiting wordt gerealiseerd op een gebied waarbinnen een 4-tal plantvakken zijn gerealiseerd binnen de aanwezige bestrating. De paden rondom deze plantvakken zijn voldoende ruim opgezet voor voetgangersverkeer van en naar de

woningen. De plantvakken worden momenteel gebruikt als moestuin maar het gebied is niet ingericht als moestuingebied. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4.

“Veiligheid: De voorgestelde opstelplaats voor hulpdiensten in tekening (129124-bereikbaarheid hulpdiensten d.d. 23-01-2024) is onjuist. De infrastructuur van dit gebied bestaat deels uit gras maar ook uit plantenvakken en de locatie van een grote platanenboom.”

Antwoord: De opstelplaats voor hulpdiensten (ambulance) is in samenspraak met gemeente en GGZ gekozen. Op basis van deze gesprekken zal de gemeente op kosten van initiatiefnemer aanpassingen doen aan het gebied waardoor de locatie bereikbaar wordt als opstelplaats voor een ambulance en deze ter plekke kan keren of rond rijden om het park weer te kunnen verlaten. De zienswijze is ongegrond.

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van de verschillende onderdelen van de aanvraag zijn op grond van de legesverordening leges verschuldigd. Voor het betalen van de verschuldigde leges krijgt u nog apart een rekening toegestuurd. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Onderstaand treft u de vooraankondiging van de leges aan:

Artikel	Toelichting	Grondslag	Bedrag
10.1	Bouwen	Vastgestelde bouwkosten	
10.4	Planologisch strijd	Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2. Het aantal woningen wordt vermeerderd	
10.12	Slopen	Slopen in beschermd stadsgezicht	
Totaal			

Heeft u vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar 
, bereikbaar via telefoonnummer  of per email [@harderwijk.nl](mailto:harderwijk.nl).

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



teamleider Ruimtelijk Dienstverlening

Afschrift aan: De gemachtigde: @veenbna.nl

ons kenmerk:

pagina:

Bijlage(n):

1. Documentenlijst;
2. Overwegingen;
3. Voorschriften;

1. Documentenlijst

Bijlagen bij besluit:

- 1. NWO 52060 Luttekepoortstraat 10 Harderwijk
- 2024-7764 Rapportge BB BENG MPG
- 127523-brief ah College van B&W-23012024 (1)
- 129124-archeologisch rapport
- 129124-Constructietekeningen-12022024
- 129124-D01-plattegronden bestaand-13022024
- 129124-D02-gevels en doorsneden bestaand-13022024
- 129124-D03-begane grond-04042024
- 129124-D04-verdieping nieuw-11042024
- 129124-D05-dakaanzicht-04042024
- 129124-D06-gevels en doorsneden-11042024
- 129124-D07-constructieblad-14052024
- 129124-D08-constructieblad-11042024
- 129124-D09-constructieblad-11042024
- 129124-D10-principedetails-11042024
- 129124-documentenoverzicht-26042024
- 129124-fotoblad-12022024
- 129124-Hulpdiensten-P-verbod -23012024 (1)
- 129124-Inrichtingsplan-16022024
- 129124-LTPST-HW-documentie deurvasthouders-1
- 129124-LTPST-HW-documentie deurvasthouders-2
- 129124-Ruimtelijke onderbouwing-V02
- 129124-S01-slooptekening-13022024
- 129124-S02-slooptekening-13022024
- 129124-Stikstofberekening-aanlegfase
- 129124-Stikstofberekening-gebruiksfase
- 129124-toelichting aanvullingen-29022024
- 129124-verzoek gelijkwaardige oplossing
- 129124-verzoek gelijkwaardigheid bereikbaarheid hulpdiensten-17042024
- 129124-verzoek gelijkwaardigheid bereikbaarheid-aanvulling 15052024
- 129124-Watertoets
- 8325089_1703954869588_13_-_23KL190_rapport_bodem
- 8325089_1703954901285_15_-_Waardering-woningsprinklers-versie-1.0-september-2021
- 8325089_1703955123423_papierenformulier
- 8325089_1703955123483_publiceerbareaanvraag
- 8325089_1704211836707_16_2023-0765-Harderwijk_Tabaksfabriek-_BO_concept_v1.0_totaal_arceholo
- 24004601K rapport_asbest
- Bewijslast BENG - energielabel
- Bijlage B BeSi rapport BEA Hortuspark Harderwijk
- BomenEffectAnalyse Hortuspark te Harderwijk, tabaksfabriek
- Brandwerendheid MHB SL30-ISO
- DoP_CE-W-N-FS702_v6-NL-NL_
- DuraGyp® Standaard
- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpbeschikking
- SO 52061.1 Luttespoorstraat 10 Harderwijk-samengevoegd
- Reactie op principeverzoek Hortuspark voormalige tabaksfabriek

2. Overwegingen

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.

Bouwen - bouwen

Bestemmingsplan

- Bestemmingsplan toets (Voldoet)
Afweging: Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en heeft hierin de bestemming 'centrum detailhandel' en de dubbelbestemming 'beschermde stads-/ dorpsgezicht'. Tevens heeft de locatie de lettertekenaanduidingen 'kantoren' en 'wonen'. Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

- Bouwbesluit toets (Voldoet)
Afweging: Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

- Bouwverordening toets (Voldoet)
Afweging: Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

Welstand

- Welstand toets (Voldoet)
Afweging: Het plan is op d.d. 8 mei 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.
Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

Slopen – Bouwwerk slopen in beschermd stadsgezicht

- bouwverordening toets (Voldoet)
Afweging:
Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub h van de Wabo, is het verboden een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht te slopen zonder omgevingsvergunning. Op grond van artikel 2.16 Wabo kan de omgevingsvergunning worden geweigerd, indien naar oordeel van het bevoegd

gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Op de plaats van het te slopen bouwwerk wordt een nieuw bouwwerk gebouwd, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het is daarom aannemelijk dat er een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

Afwijken – Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

◦ Motivering afwijking bestemmingsplan kruimel (Voldoet)

Afweging:

Het voorliggende verzoek is in strijd met het bestemmingsplan

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en heeft hierin de bestemming 'centrum detailhandel' en de dubbelbestemming 'beschermd stads-/dorpsgezicht'. De aanvraag is hiermee in strijd vanwege de volgende redenen:

- Op de begane grond is conform het bestemmingsplan alleen detailhandel en dienstverlening toegestaan. Er wordt niet voorzien in een woonfunctie op de begane grond;
- Een gedeelte van de gronden heeft de bestemming "te bebouwen erven". Op deze aanduiding is het bouwen van een hoofdgebouw niet toegestaan. Appartementen A1 en A2 zijn hierin gelegen;
- Het gedeelte "te bebouwen erven" mag voor maximaal 50% worden bebouwd. Het oppervlakte van dit gebied in het bestemmingsplan bedraagt c.a. 400m² (daar moeten ook de belendende percelen in meegenomen worden). Het bestaande bijbehorende bouwwerk op het eigen perceel is c.a. 85m², voor het naastgelegen perceel is een vergunning verleent voor een uitbreiding van c.a. 115m². Dit samen zorgt ervoor dat het gebied voor 50% is bebouwd. Het toevoegen van de gevraagde buitenbergingen van c.a. 26,7m² zorgt voor een overschrijding van c.a. 17%.

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 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Bor.

Motivering besluit:

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo in combinatie met artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Bor medewerking verlenen aan het wonen op de begane grond. De motivatie hiervoor is het collegebesluit van 2 december 2022 wat ten grondslag ligt aan deze vergunningaanvraag. De vergunningaanvraag is uitgewerkt conform de voorwaarden beschreven in dit collegebesluit.

3. Voorschriften

1.0 Brandveiligheid

- Ten minste 3 weken voor de oplevering worden in overleg met de bouwinspecteur van de gemeente de gegevens aangeleverd over de brandwerendheid 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.
- Tenminste 3 weken voor de start van de werkzaamheden wordt het UPD van de sprinklerinstallatie aangeleverd aan het bevoegd gezag. De betreffende werkzaamheden mogen pas worden aangevangen na goedkeuring van het UPD door het bevoegd gezag.

2.0 Algemeen

- Start en gereed melding 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 tevoren melden, het storten van beton 1 dag van tevoren melden.
 - Voltooing van leidingen en putten dient u ook melden.

Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) dient minimaal twee weken voor ingebruikname te worden gemeld.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen op 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

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 5 werkdagen van tevoren contact op te nemen met Geo-informatie (tel. 0341 – 411 911) of per mail via landmeten@meerinzicht.nl. Uitzetten is alleen nodig indien het een geheel nieuw op te richten bouwwerk of een forse uitbreiding van een bestaand bouwwerk betreft.

- 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 gemeenteground 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.

- 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 handhavend optreden door u een last onder dwangsom op te leggen 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 Wabo 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.

3.0 Archeologie

- Gelet op de archeologische waarde van het perceel, moet er een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet bestaan uit een archeologische opgraving uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bedrijf. Hiervoor is een Programma van Eisen (PVE) benodigd, dat goedgekeurd moet worden door de gemeente Harderwijk. Het archeologisch onderzoek mag niet beginnen zonder deze goedkeuring. Deze verplichting omvat het laten uitvoeren van het veldwerk, het opstellen van de rapportage en de benodigde analyses om dat te kunnen doen, tot en met het conserveren en deponeren van vondsten en documentatie bij het archeologisch depot van het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten.

U mag met de werkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, niet beginnen voordat dit archeologisch onderzoek is uitgevoerd en het plangebied v.w.b. archeologie is vrijgegeven door het bevoegd gezag. Ook heeft u na afloop van de rapportage en deponering de Verklaring van Overdracht, die het depot uitgeeft, nodig als bewijsstuk dat alle handelingen behorend bij dit voorschrift zijn verricht. NB deze verklaring ontvangt u maximaal twee jaar na afronding van het veldwerk van uw archeologisch aannemer

4.0 Constructie

- Tenminste 3 weken voor de start van de werkzaamheden wordt de volgende informatie nog aangeleverd. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat u een toestemming heeft van het bevoegd gezag naar aanleiding van de aanvullende informatie:

Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen van Goudstikker de Vries nog aanleveren.

5.0 Milieu

- Voor het graven in de bodem moet een melding graven > en/of < 25 m3 groter dan de interventiewaarde bodemkwaliteit worden ingediend.

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 de sector Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, een onafhankelijke rechter.

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 de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Gelderland.

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 verzoek indienen bij:

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

Ruimtelijke onderbouwing

Functiewijziging Tabaksfabriek Harderwijk



Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

Alquila Vastgoed bv.

RB 100.065

Februari 2024

versie 2

Dhr. H. de Roo / Veen Architecten bna

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Aanleiding tot het project.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Huidige planologische regelingen	3
1.4 Doel.....	5
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	5
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2 Beschermd stadsgezicht Harderwijk.....	7
2.3 Voormalig tabaksfabriek.....	9
2.4 Algemene planbeschrijving	12
2.5 Verkeersstructuur.....	14
2.6 Groenstructuur.....	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3.4 Conclusie.....	22
4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN.....	23
4.1 Inleiding.....	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Ecologie	25
4.4 Fysieke veiligheid.....	27
4.5 Milieu	30
4.6 Verkeer en vervoer en parkeren	36
4.7 Waterparagraaf.....	37
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.3 Economische uitvoerbaarheid.....	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot het project

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Luttekepoortstraat 10 de voormalige Tabaksfabriek te herbestemmen tot een woongebouw. Het plan voorziet in het realiseren van 4 grondgebonden woningen. Het gebouw is behoudenswaardig en het herbestemmen van het gebouw naar wonen wordt door de gemeente Harderwijk tot stand gekomen. Het geldend bestemmingsplan maakt de voorgenomen woningen niet mogelijk. Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo). De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 Wabo). Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze motivering.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op aan het Hortuspark en omsloten door omliggende bebouwing Luttekepoortstraat en Wolleweverstraat in Harderwijk. Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Harderwijk nabijgelegen aan de Markt. Ten zuiden van het plangebied is het Hortuspark gelegen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied bij benadering weergegeven.



Fig. 1.1: Luchtfoto met de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende gebouwen en het Hortuspark.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld 19 november 2009) gelegen. In het bestemmingsplan heeft het perceel een enkelbestemming 'Centrum detailhandel'.

Binnen deze bestemming gelden tevens op het perceel een bouwvlak, een letteraanduidingen 'maatschappelijk (1)' en 'e bouwen erven 50%' en enkele bouwaanduidingen ten behoeve van de bouwhoogte. Tevens gelden voor de gronden een dubbelbestemming 'Beschermd stads-/dorpsgezicht'.

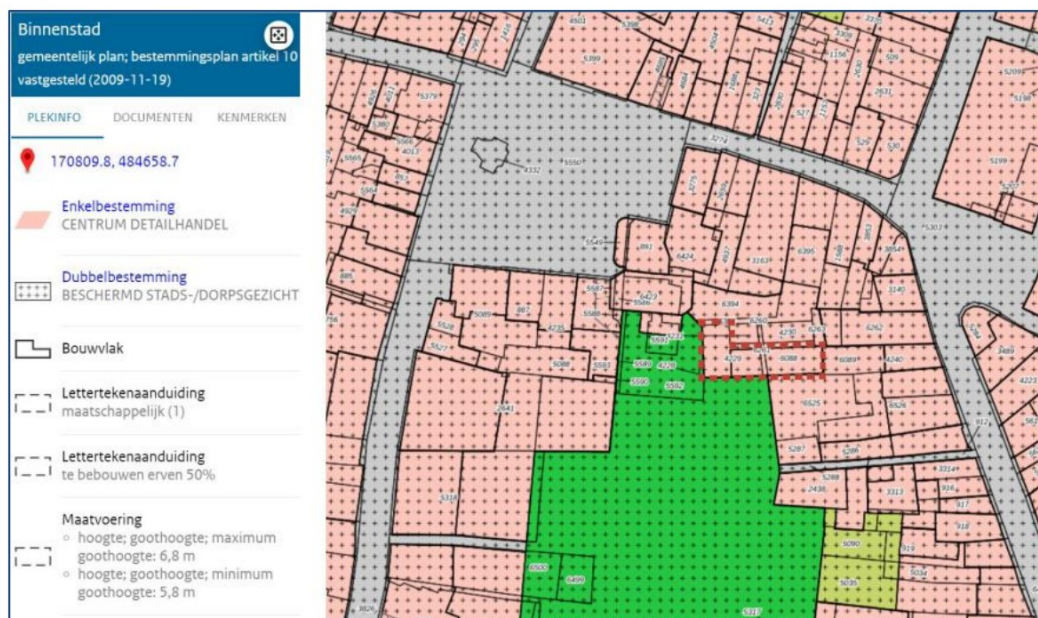


Fig. 1.2: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied.

De op de plankaart voor 'centrum detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag, dan wel, in voorkomend geval, op de aangegeven verdieping;
- wonen, uitsluitend op de verdiepingen boven de begane grondlaag;

alsmede voor:

- parkeren, uitsluitend op of boven peilniveau;

en daarnaast, uitsluitend op de begane grondlaag, en in voorkomend geval op de aangegeven verdieping, voor:

- wonen op de begane grondlaag, uitsluitend voor zover de gronden nader zijn aangeduid met 'wonen';

een en ander met de bijbehorende:

- tuinen en erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- speel- en groenvoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen.

De voorgenomen gebruik van wonen is in het plan tevens voorzien op de begane grond van het gebouw en daarmee in strijd met de bestemmingsbeschrijving (artikel 10.1) van het bestemmingsplan.

Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo). De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 Wabo). Voorliggend ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze motivering.

1.4 Doel

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

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

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Ecologisch onderzoek (gebieds- en soortenbescherming)
3. Aeries-berekeningen;
4. Watertoets.

2

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1

Ontstaansgeschiedenis

Op een hogere dekzandrug voor de kust en langs een beek (de Stadsbeek) is de nederzetting Herderewich ontstaan. Het was een handelsnederzetting die ontstond naast de agrarische nederzetting Selhorst. De natuurlijke hoogte op het kruispunt van land en water biedt de kleine nederzetting een gunstige ligging ten opzichte van vaar- en landwegen en al snel groeit Herderewich uit tot een centrum van handel en scheepvaart. De eerste vermelding van Harderwijk vindt plaats in 1231 als graaf Otto II van Gelre de nederzetting stadsrechten verleent. In deze roerige tijden blijkt al in 1294 Harderwijk volledig ommuurd. Deze muur biedt zowel bescherming tegen vijandelijke legers, als tegen het water. Dit oude Harderwijk bevindt zich rondom de Hoogstraat tussen de Luttekepoortstraat en de Grote Marktstraat in.

Voor Harderwijk vormen de late middeleeuwen een bloeitijd. De bevolking in Europa groeit en Harderwijk wordt een belangrijk overslagcentrum voor gronden voedingsstoffen. De stad is zelfs belangrijk genoeg om lid te worden van het Hanzeverbond. De stad groeit snel en al in 1315 wordt de stad vergroot met het gedeelte ten zuiden van Luttekepoortstraat-Bruggestraat tot aan de Plantage. In 1425 volgt een uitbreiding met de Vischmarkt en de buurt ten noorden hiervan (Oosterwijk). Deze stadsuitbreidingen zullen voldoende blijken voor de komende zes eeuwen. De Harderwijker binnenstad heeft daarmee al vroeg zijn huidige vorm gekregen. In de vijftiende eeuw neemt de groei van de stad ook duidelijk af als de economische groei in Nederland verschuift naar Zeeland en Holland. Harderwijk vervult nu een rol als regionale marktplaats en beleeft een periode van rampspoed met de grote stadsbrand in 1503 (slechts 30 gebouwen bleven gespaard), wapenstrijd en wateroverlast.

In de komende eeuwen weet Harderwijk haar positie binnen de Veluwe goed uit te spelen en herstelt Harderwijk zich weer. Belangrijke dragers van dit herstel zijn de komst in 1584 van de Gelderse Munt en van de Gelderse Academie in 1648. De Gelderse Munt wordt gevestigd in het klooster Clarendal, de Academie komt aan het Klooster te liggen. In de achttiende eeuw is Harderwijk, na Arnhem, de tweede stad van de Veluwe.



Fig 2.1: Topografische kaart 1850 en 1970

2.2 **Beschermd stadsgezicht Harderwijk**

De binnenstad is op 20 juli 1970 aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de aanwijzing staat daarbij het volgende: *"Ondanks vele nieuwe elementen in de bebouwing en bepaalde wijzigingen in de historische ruimtelijke structuur vormt de oude stadskern van Harderwijk een belangrijke historisch-stedenbouwkundige totaliteit, waarvan het behoud van het historische karakter, juist als totaliteit gezien, gewenst is. Het bestemmingsplan dat voor de kom der gemeente zal worden vastgesteld, zal dan ook hierop dienen te zijn afgestemd, in het bijzonder voor wat betreft de aard en de schaal van de bebouwing."*

In de toelichting op deze aanwijzing worden de volgende karakteristiek voor de Harderwijker binnenstad genoemd:

- het plan van straten en wegen binnen de voormalige verdedigingswerken, die duidelijk de geleidelijke ontwikkeling van de stadsplattegrond tonen;
- hoofdstraten van twee landwegen (Hoogstraat-Vijhestraat en verlengde) die elkaar bijna loodrecht kruisen bepalen hoofdstructuur plattegrond;
- Donkerstraat als stadsstraat tussen Bruggestraat en voorstedelijke Smeepoortbrink langs vroegere Minnebroedersklooster (nu Hortus);
- middeleeuwse omwalling door stadsmuren;
- pleinen die als ruimten, overeenkomstig het kenmerk van een 'gegroeide' plattegrond, schijnbaar willekeurig in de stad zijn verspreid;
- zwaartepunt wat betreft monumentale huizen is gelegen aan de Donkerstraat en Bruggestraat;
- kleinere huizen, doorgaans van meer bescheiden architectuur, maar soms van hogere ouderdom, zijn verspreid te vinden langs de overige straten.

In de gemeente Harderwijk zijn 340 gemeentelijke- en 112 rijksmonumenten aanwezig. De helft hiervan staat in de historische binnenstad van Harderwijk. Bovenstaande citaat uit de aanwijzing gaat ondanks nieuwe elementen in de bebouwingen en wijzigingen in de historisch-ruimtelijke structuur nog altijd op. Sterker nog, de aandacht voor cultuurhistorie is de laatste jaren sterk toegenomen. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit.

2.2.1 **Huidige situatie**

Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van de binnenstad is de parallel aan elkaar van oost naar west lopende straten over de dekzandrug, zoals de Hoogstraat, Grote Poortstraat, Grote Marktstraat, Bruggestraat en Lutkepoortstraat. Dit is het oudste deel van Harderwijk. Ter weerszijden hiervan is sprake van een haaks hierop staand verkavelingspatroon met de Donkerstraat, Kerkstraat, Vijhestraat, Grote en Kleine Oosterwijk en de Molenstraat als belangrijkste representanten. De Hoogstraat-Grotepoortstraat en Vijhestraat-Smeepoortstraat volgen waarschijnlijk het tracé van oude landwegen. Verspreid door de stad liggen verder diverse pleinen, zoals de Markt, de Vischmarkt en het Kerkplein. Al deze pleinen zijn bewust aangelegd bij een belangrijk gebouw (monument). Bij het oudste plein, de Smeepoortenbrink, ontbreekt dit.

Zoals gezegd, is de Harderwijker binnenstad vanaf de late middeleeuwen nauwelijks meer veranderd. De binnenstad was toen zo groot dat er voldoende ruimte was voor latere uitbreidingen. Dit is vooral te danken aan de grote kerkelijke goederen in de stad. Toen deze kerkelijke goederen in handen van de stad vielen kwam er voldoende ruimte vrij voor verdere in- en uitbreidingen. Zelfs deze ruimten werden niet allemaal gebruikt. Het Hortuspark midden in de stad is hier nog een voorbeeld van. In de zestiende eeuw en het begin van de zeventiende eeuw vindt aan de buitenzijde van de binnenstad nog wel een modernisering van de vestingwerken plaats met de komst van wallen en bastions.



Fig. 2.2: Topografische kaart 2020

Het plangebied is gelegen op aan het Hortuspark en omsloten door omliggende bebouwing Luttekepoortstraat en Wolleweverstraat in Harderwijk. Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Harderwerk nabijgelegen aan de Markt. Ten zuiden van het plangebied is het Hortuspark gelegen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied bij benadering weergegeven.



Fig. 2.3: Het plangebied met de voormalige Tabaksfabriek dat ten noorden van het Hortuspark is gelegen.

2.3 Voormalig tabaksfabriek

De tabaksfabriek De Olifant werd gebouwd rond 1892 door Berend Goosen. Zijn vader Hendrik Goosen was in 1844 tabakswinkel De Olifant begonnen in een voormalige viswinkel aan de Kleine Marktstraat (tegenwoordig nummer 11) en had vooral vissers als klant, die graag een shagje rookten of tabak pruimden. Goosen kocht in 1855 een groot pand aan de Wolleweverstraat 10/12, dat in 1982 werd gesloopt en door nieuwbouw werd vervangen. De tabakskerverij kwam er toen achter.

In de negentiende eeuw had hij ook het Koloniaal Werfdepot als grote klant: de koloniale kregen elk maar liefst vijf pond rook en vier pond pruimtabak mee voor hun honderd dagen tellende reis naar de Oost. Toen in 1869 het Suezkanaal gereed kwam, duurde de reis nog maar 45 dagen en werd die hoeveelheid tabak, die de soldaten meekregen, met bijna de helft verminderd.

Mede door de machinale bewerking nam de firma in betekenis toe. In 1866 had vader Hendrik al het pand Luttekepoortstraat 10 van Hendrikus Kornelis Roosen aangekocht. Berend vraagt in 1916 een hinderwetvergunning aan om in dit pand een tabaksfabriek en koffiebranderij op te richten. De vergunning werd door Burgemeester en Wethouders op 20 september 1916 verleend.

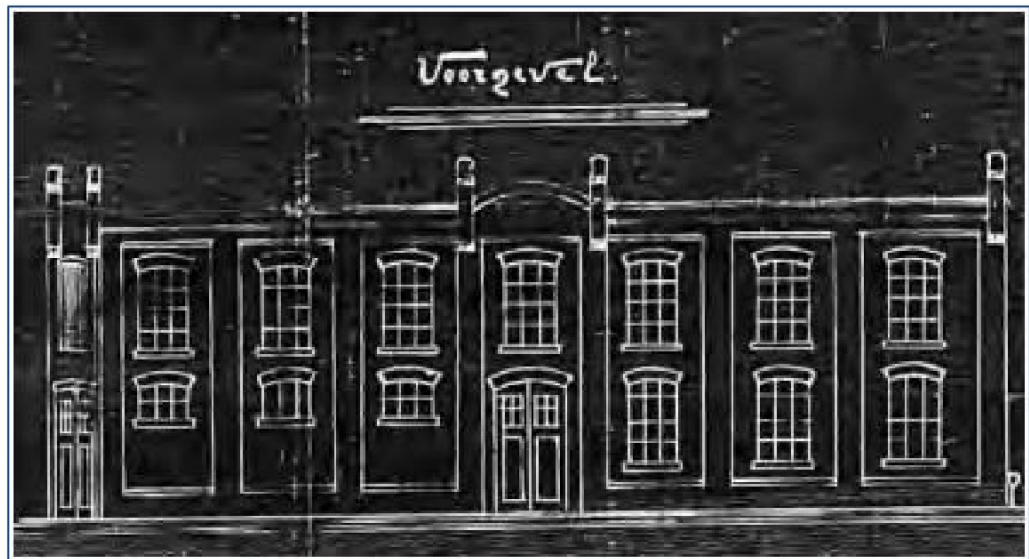


Fig. 2.4: Oorspronkelijke bouwtekeningen van het Tabaksfabriek behorende bij de verleende vergunning.



In 1953 werd 'De Olifant' overgenomen door de firma W. Fransen en Zoon te Kampen, die op haar beurt opging in de sigarenfabriek 'De Olifant' te Kampen.

Links een kadastrale kaart van het centrum van Harderwijk, met daarin de plattegrond van tabaksfabriek 'De Olifant'. De totale oppervlakte van dit industriële complex bedroeg maar liefst 1740 m2. (kaartje K. Chr. Uittien)

Behalve tabak, die lange tijd handmatig werd gekerfd en verder verwerkt, werd in hetzelfde gebouw ook een koffiebranderij ondergebracht. De tabaksfabriek, die destijds grote bekendheid genoot, hield in 1954, drie jaar na het overlijden van Geerling Goosen, kleinzoon van oprichter Hendrik, op te bestaan.

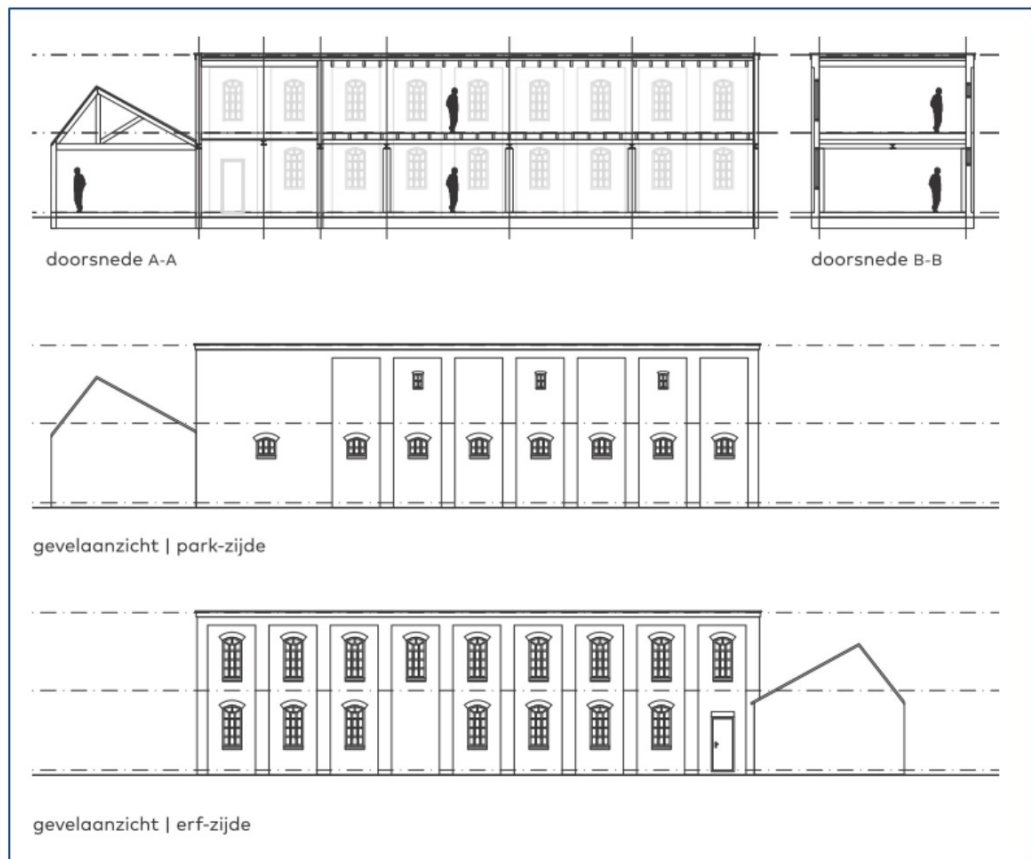


Fig. 2.5: Een weergave van bouwtekeningen van de bestaande situatie van het gebouw.



Fig. 2.6: Een weergave van de feitelijke bebouwing in het plangebied met zicht op de zuidzijde van het gebouw, gezien vanuit het Hortuspark.

2.4

Algemene planbeschrijving

Het gebouw is één van de weinige nog overgeblevene industriegebouwen in Harderwijk uit de periode van eind 19^e, begin 20^e eeuw. Het gebouw heeft nog originele gevels en stalen/gietijzeren ramen die kenmerkend zijn voor industriegebouwen uit die periode. Het gebouw is behoudenswaardig en het herbestemmen van het gebouw naar wonen wordt als een positieve ontwikkeling gezien. Bij de herontwikkeling van het gebouw is rekening gehouden met (zoveel als mogelijk) behoud van de oorspronkelijke gevels en ramen. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met en aansluiting gevonden bij de cultuurhistorische waarden van het gebouw en omgeving.

Het woonprogramma voorziet in het realiseren van 4 grondgebonden woningen als huurwoning (vrije sector) of koopwoning (NHG grens). De woningen hebben een GBO van 80 – 100 m² verdeeld over twee bouwlagen. Dergelijke kleinere huizen zijn passend bij het karakteristiek van de binnenstad van Harderwijk.



Fig. 2.7: Een weergave van de plattegrontekening (beganeground en 1^e verdieping) waaruit blijkt de indeling van de 4 (zelfstandige) grondgebonden woning binnen de bestaande contouren van het gebouw.

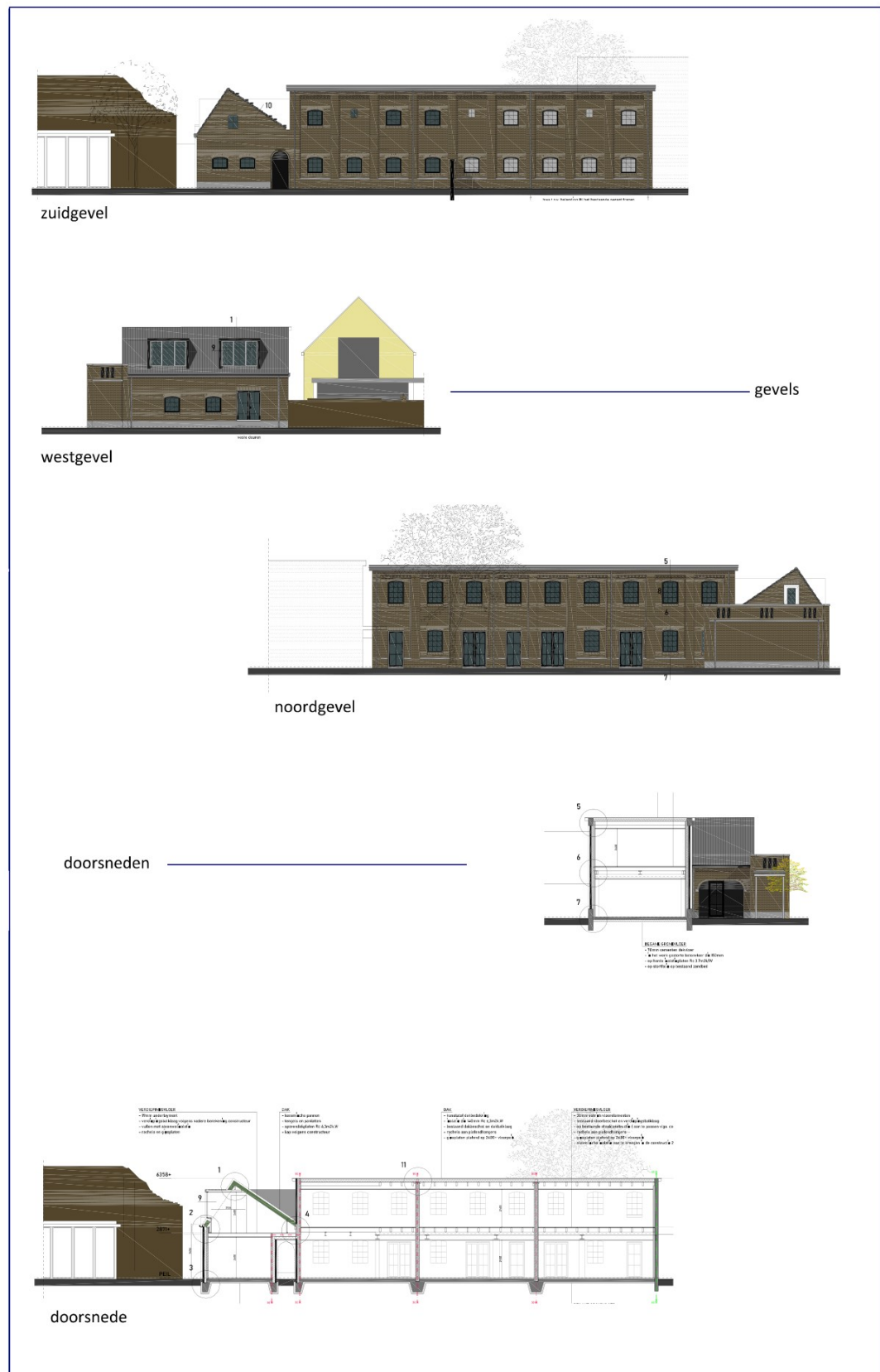


Fig. 2.8: Weergaven van de nieuwe gevels van de woningen en het gebouw.

2.5 Verkeersstructuur

De woningen worden ontsloten aan het openbaar toegankelijk gebied, middels één ontsluiting, aan de zuidzijde. Hierdoor wordt verdere versterking voorkomen.

De woningen hebben een gemeenschappelijke berging welke direct toegankelijk is vanuit de centrale ontsluiting. Hierin is voldoende ruimte opgenomen voor fietsenberging.

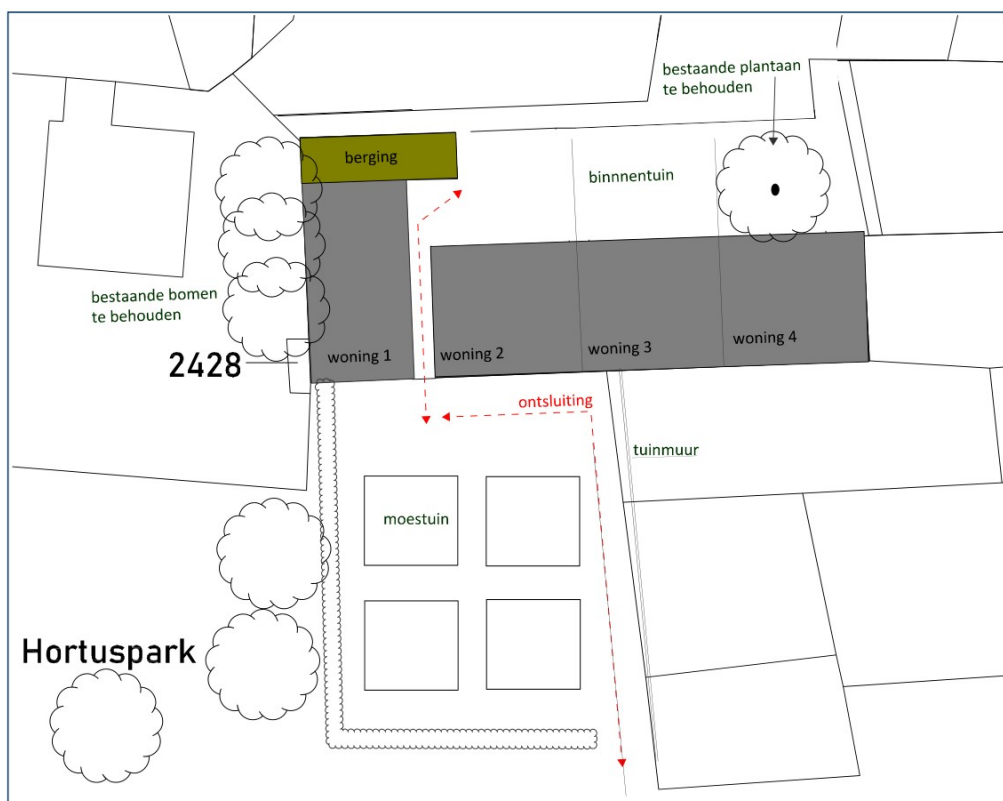


Fig. 2.10: Situatietekening van het gebouw met de ontsluiting

2.6 Groenstructuur

De omliggende groenstructuren van het openbaar gebied en o.a. het Hortuspark blijven behouden en worden door de plannen niet aangetast. Ten aanzien van groen en ecologie is het van belang dat de aanwezige boom, met een groot historisch en ecologische waarde, behouden blijft. Dergelijke bomen zijn van groot belang ter voorkoming van hittestress in een stedelijke en stenige omgeving. Deze boom wordt in het plan geïntegreerd.

Drie woningen hebben als achtererf een eigen buitenruimte. In die tuinen is ook groen aanwezig, wat hittestress tegengaat, op beperkte schaal zorgt voor biodiversiteit en bijdraagt aan een opname van hemelwater. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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 er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. 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;
2. 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;
3. 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

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien in 4 woningen, waarbij het wonen volgens het geldend bestemmingsplan reeds is voorzien. In de Harderwijk is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie bepaald dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen gebruik van wonen is op het perceel planologisch toegestaan, echter niet op de begane grond van het bouwwerk. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid op ter plaatse vier nieuwe woningen te realiseren. In dat opzicht is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het aantal woningen reeds planologisch voorzien.

Het plan voorziet in een functiewijziging welke vanuit de vaste rechtspraak tevens niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Alles overziend is het plan daarom niet Ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

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

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

In de kwantitatieve opgave t/m 2024, de opvolger van de KWP3, zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. Voorliggend initiatief voorziet in toevoeging van vier woningen. De toe te voegen woningen zijn onder te brengen in de aan de gemeente Harderwijk toebedeelde plancapaciteit. Daarnaast blijkt ook uit dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woonbeleid. De bouw van deze woningen passen binnen de uitgangspunten zoals die genoemd zijn in de Omgevingsvisie Gelderland. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie Harderwijk 2031

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

Met dit plan wordt ingestoken op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woonmilieu op een van oudsher bijzondere locatie, te weten de Tabaksfabriek. Het gebouw is behoudenswaardig en het herbestemmen van het gebouw naar wonen wordt als een positieve ontwikkeling gezien.

Bij de herontwikkeling van het gebouw is rekening gehouden met (zoveel als mogelijk) behoud van de oorspronkelijke gevels en ramen. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met en aansluiting gevonden bij de cultuurhistorische waarden van het gebouw en omgeving. Het past binnen de Stadsvisie Harderwijk.

3.3.2 **Structuurvisie Harderwijk 2031**

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

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

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

Middels dit plan wordt op een bijzondere plek voorzien in een woningbouwontwikkeling. De verdergaande verpaupering van een cultuurhistorisch waardevol gebouw wordt hiermee voorkomen en er komt woningbouw voor terug, hetgeen past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie zodat Harderwijk een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen.

3.3.3 **Beleidsplan wonen**

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

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

Het nieuwbouwprogramma in het beleidsplan Wonen heeft betrekking op de periode 2010 tot 2020 en gaat uit van een gewenste toename van de woningvoorraad met 2.650 woningen. Deze opgave zal vooral ingevuld (moeten) worden op inbreidingslocaties.

Vanuit de Omgevingskamer van de gemeente Harderwijk is een woonprogramma meegegeven. Deze locatie en herontwikkeling leent zich uitstekend voor het realiseren van 4 grondgebonden woningen als huurwoning (vrije sector) of koopwoning (NHG grens). Het karakter van het park laat zich goed lenen voor een dergelijke type woningen. Voorliggend plan geeft hier invulling aan en als extra positieve ontwikkeling blijft een cultuurhistorisch waardevol gebouw daarmee bestaan.

3.3.4

Welstandsnota gemeente Harderwijk 2017

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

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

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

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

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

Uit de Welstandsnota blijkt dat voor de bebouwing (rode aanduiding), in het centrumgebied van Harderwijk, de 'zware welstandstoets' geldt.

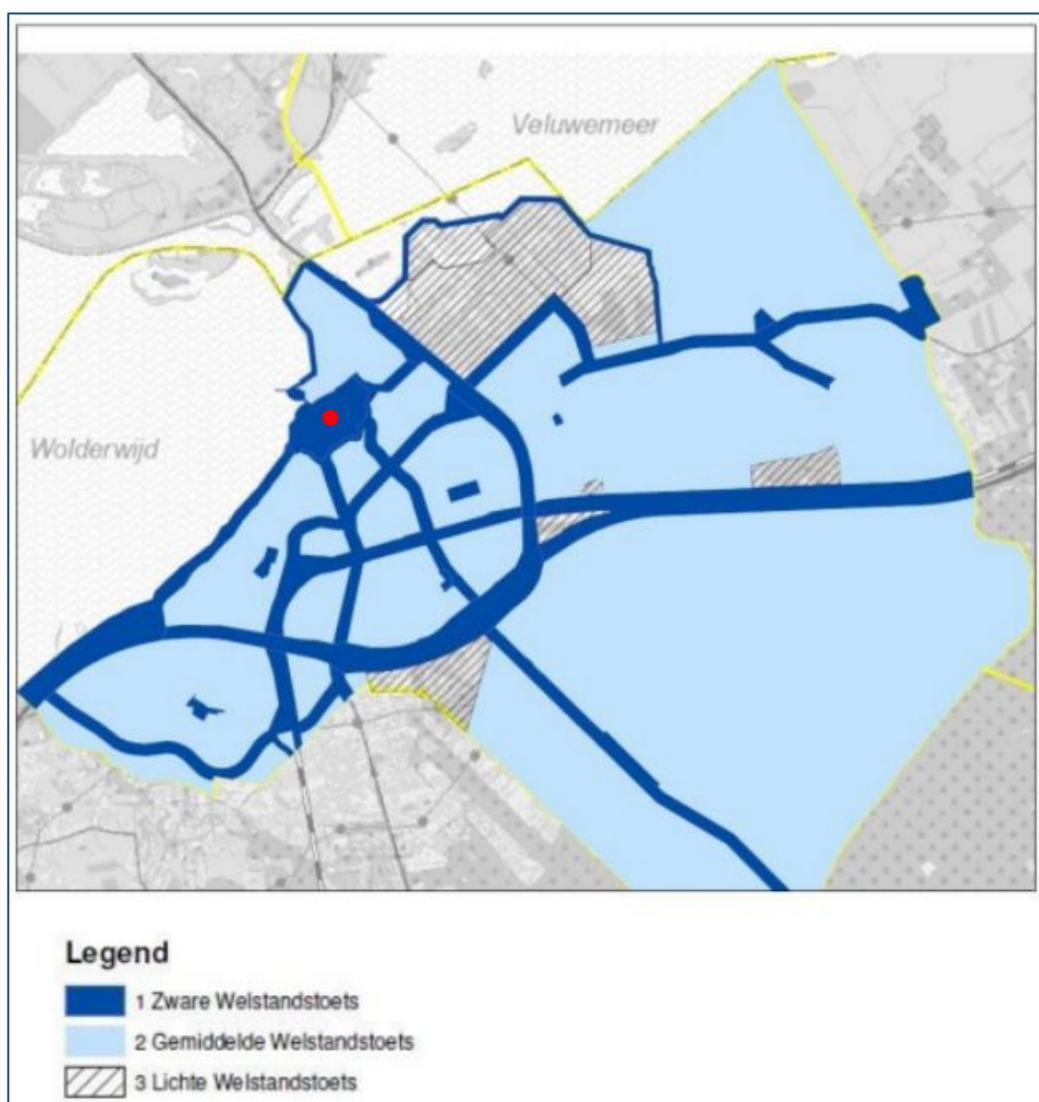


Fig. 3.1: Een weergave van de gemeentelijke welstandstoets met een (rode) aanduiding van het plangebied in een gebied dat als 'zware welstandstoets' is aan te merken.

3.3.5 Verkeers- en vervoersbeleid

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

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

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

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

Deze parkeernormen worden gebruikt bij het berekenen van de parkeerbehoefte bij voorzieningen als woningen, scholen, winkels, kantoren en bedrijven. Het vaststellen van deze parkeernormen is onder meer voor burgers, projectontwikkelaars en de gemeente Harderwijk zelf van belang. Door het vaststellen is het namelijk voor iedere belanghebbende duidelijk en inzichtelijk welke parkeernormen voor een bepaalde functie gehanteerd worden. Hierdoor ontstaat eenduidigheid in het parkeernormenbeleid. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.

3.4

Conclusie

De conclusie van de in voorliggend plan beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat hieraan wordt voldaan.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

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

4.2.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Omliggende recentere bestemmingsplannen hebben dat wel en geven de indruk dat de binnenstad van Harderwijk een zeer hoge archeologische verwachting heeft.

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 30 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd.

Het plan voorziet in een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing in het plangebied, waarbij de contouren van het gebouw ten aanzien van bodemingrepen niet gaan plaatsvinden. Het plan voorziet tevens in het plaatsen van vier buitenbergingen. Conform het Bouwbesluit bedragen dergelijke buitenruimten ten minste 5 m². Uitgaande van buitenwerkse maatvoering waarbij de buitenruimten max. 7 m² bedragen, zal de bodemingrepen in het plangebied kleiner zijn dan de voorgeschreven grenswaarde van 30m². Hierdoor kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Zorgplicht

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

4.2.3 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Harderwijk. De binnenstad is op 20 juli 1970 aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de aanwijzing staat daarbij het volgende: "Ondanks vele nieuwe elementen in de

bebouwing en bepaalde wijzigingen in de historische ruimtelijke structuur vormt de oude stadskern van Harderwijk een belangrijke historisch-stedenbouwkundige totaliteit, waarvan het behoud van het historische karakter, juist als totaliteit gezien, gewenst is. Het bestemmingsplan dat voor de kom der gemeente zal worden vastgesteld, zal dan ook hierop dienen te zijn afgestemd, in het bijzonder voor wat betreft de aard en de schaal van de bebouwing."

Paragraaf 2.2. van deze onderbouwing gaat hier nader op in.

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

De aandacht voor cultuurhistorie is de laatste jaren sterk toegenomen. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit.

Vanuit cultuurhistorie is het van belang dat de binnenstad van Harderwijk een beschermd stadsgezicht is. In de gemeente Harderwijk zijn 340 gemeentelijke- en 112 rijksmonumenten aanwezig. De helft hiervan staat in de historische binnenstad van Harderwijk.

De voormalige Tabaksfabriek is niet aangewezen als monument.

Het gebouw is één van de weinige nog overgeblevene industriegebouwen in Harderwijk uit de periode van eind 19e, begin 20e eeuw. Het gebouw heeft nog originele gevels en stalen/gietijzeren ramen die kenmerkend zijn voor industriegebouwen uit die periode. Het gebouw is behoudenswaardig en het herbestemmen van het gebouw naar wonen wordt als een positieve ontwikkeling gezien. Bij de herontwikkeling van het gebouw is rekening gehouden met (zoveel als mogelijk) behoud van de oorspronkelijke gevels en ramen. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met en aansluiting gevonden bij de cultuurhistorische waarden van het gebouw en omgeving.

Het woonprogramma voorziet in het realiseren van 4 grondgebonden woningen. De woningen hebben een GBO van 80 – 100 m2 verdeeld over twee bouwlagen. Dergelijke kleinere huizen zijn passend bij het karakteristiek van de binnenstad van Harderwijk.

Omdat dit project (ruimtelijke onderbouwing) perceelsgebonden is, wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De woonprogramma en ontwerp van het plan is afgestemd op de kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume en een behoudenswaardig gebouw blijft behouden.

4.2.4

Conclusie

Het plangebied kent geen monumenten of archeologische monumenten. Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het gewenste herbestemming van het gebouw naar vier woningen.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Gelderland uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

4.3.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.3 *Natuurwaarden in het terrein*

Waardenburg Ecology heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 4 mei 2023) en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb), onderdelen gebieden- en soortenbescherming. Omdat er geen houtopstand (in de zin van de Wnb) wordt gekapt, zijn de regels ten aanzien van houtopstanden van de Wnb dus niet van toepassing. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waardoor het 'nee, tenzij' -beleid ook niet van toepassing is. Houtopstanden en het NNN blijven daarom verder buiten beschouwing in de notitie (kenmerk: 23-0333/23.03018/AnnBa) die als bijlage is bijgevoegd.

4.3.3.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het ligt hemelsbreed op ongeveer 600 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Dit gedeelte van het Natura 2000-gebied bestaat uit water, dit betekent dat in de nabijheid van het plangebied alleen vissen en watervogels voorkomen die beschermd zijn in dit gebied. Op vissen en watervogels heeft het realiseren van woningen geen invloed. Daarnaast is in Harderwijk een kolonie meervleermuizen aanwezig op enige afstand van het plangebied. Dit is ook een aangewezen soort van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren.

(Significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten, met mogelijke uitzondering van effecten van stikstof. Geadviseerd wordt om een AERIUS-berekening uit te voeren om vast te stellen of sprake is van effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

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

De Aeries-berekening zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

4.3.3.2 *Soortenbescherming*

Op basis van de beschikbare informatie kan geen uitsluitel worden gegeven over de betekenis van het plangebied voor steenmarter, huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Om hierover uitsluitel te kunnen geven is nader onderzoek nodig. Indien het plangebied van betekenis is voor deze soort(en), kan naar het oordeel van het bevoegd gezag een ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van algemene soorten broedvogels om negatieve effecten op deze soorten - en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb - te voorkomen. Dit kan door de sloopwerkzaamheden / rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen (wettelijke) standaard periode gehanteerd.

Globaal moet voor het broedseizoen rekening worden gehouden met de periode maart tot half augustus.

Het plangebied vormt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Grond- en graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing is daarom niet nodig.

Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Bovenstaande conclusies worden in de notitie nader toegelicht. De notitie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

4.4 Fysieke veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi.

4.4.1 Externe veiligheid

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Woningen zijn echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart.

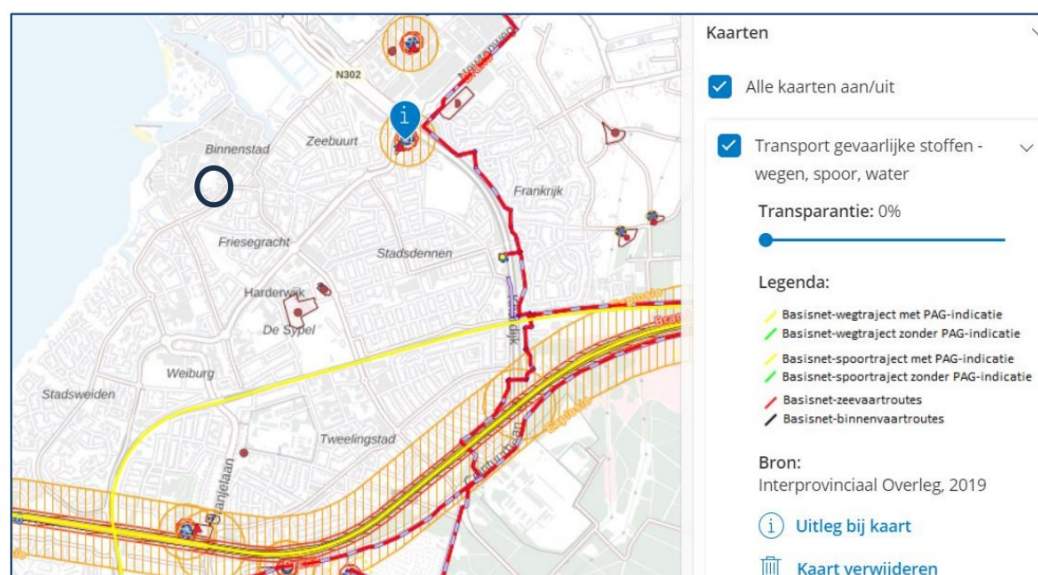


Fig. 4.1: Een weergave van de risicokaart met de (zwarte) aanduiding van het plangebied in relatie tot nabijgelegen risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving)

4.4.2 *Plaatsgebonden risico*

4.4.2.1 *Inrichtingen*

Nabij het plangebied zijn de volgende (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig:

- Sport- en aquacentrum de Sytel (chloor), ca. 855 meter
- Willem Tell (munitieopslag), ca. 890 meter

Gezien de omvang van de invloedsgebieden van deze bronnen vormen zij geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.2.2 *LPG-tankstations*

Aan de Newtonweg is een LPG-tankstation aanwezig. Deze heeft een risico-afstand (PR 10-6) van 40 m (vulpunt), 25 m (reservoir) en 15 m (afleveringsinstallatie) en een invloedsgebied van 150 m. De afstand tot het plangebied is circa 950 meter. Gezien de omvang van de invloedsgebieden van deze bronnen vormen zij geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.2.3 *Route gevaarlijke stoffen*

De spoorlijn 360H.1 (Amersfoort – Zwolle) ligt op een afstand van zo'n 1.300 meter ten zuiden van de planlocatie. Dit traject heeft een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 6 meter. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van het spoor bedraagt 30 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 460 meter voor brand & explosie. Voor toxisch is dit 4.000 meter.

De snelweg A28 ligt op minimaal 2,1 km afstand van het plangebied.

Gezien de omvang van de invloedsgebieden van deze bronnen vormen zij geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.2.4 *Buisleidingen*

Er liggen buisleidingen op ca. 1,2 km afstand van het plangebied en zal daarmee geen onevenredig risico opleveren bij realisatie van dit planvoornemen.

4.4.2.5 *Conclusie externe veiligheid*

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van vier woningen. In de omgeving van het initiatief ligt een spoorweg die relevant is voor de ontwikkeling. Het plan kan ontwikkeld worden omdat het niet ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze risicobron. Wel ligt het binnen het invloedsgebied toxisch van het spoor en het groepsrisico zal door de initiatief nemer daarom beperkt verantwoord moeten worden.

4.4.3

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

Bij de zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin een persoon zichzelf in veiligheid kan brengen ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij vooral om de vraag of de burger überhaupt en tot wanneer en in welke mate in staat is zichzelf in veiligheid te brengen indien er sprake is van een calamiteit.

De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bewoners van de woningen zelfredzaam zijn, evenals de bezoekers, die eventueel ook verminderd zelfredzame personen zouden kunnen zijn. De bewoners kunnen snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer en/of bedrijfshulpverlening geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving. Zoals tussen woningen een brandwerende scheiding (WBDBO) aanbrengen en/of voldoende afstand aan te houden om brandoverslag te voorkomen.
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en/of installeren van woningsprinklers.
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Het plangebied is 'omsloten' door aanwezige bebouwing en via stegen en het Hortuspark bereikbaar. Het plangebied is bereikbaar voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit.

Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. De benodigde bluswatercapaciteit dient in overleg met de brandweer/Veiligheidsregio te worden vastgesteld.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.5.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---	---

Fig. 4.2: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'centrum/detailhandel (incl. wonen)' geldt, zal deze gewijzigd worden naar de functie 'wonen' om bewoning (ook) op de begane grond mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

4.5.2

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het wonen in het plangebied binnen de bestemming al positief bestemd. Het wonen is op de verdiepingen boven de begane grond toegestaan. De voorgenomen woningen in het plangebied zijn vanuit planologisch opzicht niet nieuw. Omliggende bedrijven en/of instellingen worden vanuit de voorgenomen plannen niet onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Bovendien zijn op kortere afstand van bedrijven in het centrumgebied ook al andere (bestaande) woningen gerealiseerd, waardoor de bedrijfsvoering dus niet wordt beperkt door de voorgenomen herontwikkeling in het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.5.3

Bodem

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

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

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

4.5.3.1

Bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn bodemonderzoek is verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport (projectnummer: 23KL190, d.d 14 augustus 2023) is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van MMasbest op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het perceel en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen plaatselijk boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen formeel gezien aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

*Heterogeen verspreid, over het gehele perceel, zijn in de bovengrond (0,0-1,0 m-mv) matig verhoogde gehalten aan lood geconstateerd. In de ondergrond (1,0-2,0 m-mv) zijn heterogeen verspreid, over het gehele perceel, sterk verhoogde gehalten aan koper geconstateerd. Verwacht wordt dat in horizontale richting, in bodemlaag (0,0-1,0 m-mv), het gehele perceel matig verontreinigd is met lood en sterk verontreinigend met koper in bodemlaag (1,0-2,0 m-mv). In verticale richting is de verontreiniging niet afgeperkt. Wel is de verontreiniging over het gehele terrein tot circa 2,0 m-mv, ons inziens, voldoende in kaart gebracht. Nader bodemonderzoek in horizontale en verticale richting wordt, ons inziens, gezien de toekomstige plannen niet zinvol geacht. De omvang van de matige verontreiniging met lood op het perceel, bevindt zich in bodemlaag 0,0-1,0 m-mv en is vastgesteld op minimaal 573 m³ (573 m² *1,0 m). De omvang van de sterke verontreiniging met koper op het perceel, bevindt zich in bodemlaag 1,0-2,0 m-mv en is vastgesteld op minimaal 573 m³ (573 m² *1,0 m).*

De geconstateerde verontreiniging aan koper en lood kunnen mogelijk worden toegeschreven aan de het jarenlange gebruik van het terrein. Op basis van het jarenlange gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987 en dat er zodoende er op het perceel volgens de Wet Bodembescherming sprake is van een oud geval van bodemverontreiniging.

Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel minimaal 573 m³ grond bedraagt. Gezien het feit dat de verontreiniging voldoet aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel sprake van een ernstig geval van historisch bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m³ voor grond en/of 100 m³ voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Uit de risicobeoordeling van de 'worst case scenario' is gebleken dat er voor het toekomstig gebruik geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's.

Gezien het feit de sterke verontreiniging in de bodemlaag 1,0 tot 2,0 m-mv gelegen is onder een niet sterk verontreinigde bodemlaag (0,0 tot 1,0 m-mv), kan worden geconcludeerd dat geen contact mogelijkheden aanwezig zijn met de sterke bodemverontreiniging. Vooralsnog wordt niet verwacht dat de matig verontreinigde top laag (0,0 tot 1,0 m-mv) een belemmering vormt voor de geplande ontwikkelingsplannen voor en het gebruik van het perceel.

Echter indien werkzaamheden gaan plaats vinden in de sterk verontreinigde bodemlaag op het perceel (1,0-2,0 m-mv) dient een BUS melding te worden opgesteld welke dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In de BUS melding dient te worden aangegeven hoe wordt omgegaan met de aanwezige sterke verontreiniging. De vorm van de sanering kan afhankelijk zijn van de toekomstige bouwplannen op het perceel (ontgraven en afvoeren c.q. isoleren). Civiele werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder. De milieukundige begeleiding van een bodemsanering (uit te voeren civiele werkzaamheden ter plaatse) dienen te worden uitgevoerd een BRL6000 erkend adviesbureau.

CROW

Bij het uitvoeren van civiele werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de voorlopige veiligheidsklasse welke conform CROW 400 (ingangsdatum 1 januari 2019) kan worden bepaald. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is met behulp van de rekentool van het CROW, publicatie 400 een berekening uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de grond geen veiligheidsklassen van toepassing zijn. Het verkregen rapport via de rekentool van het CROW is bijgevoegd in bijlage 7.

PFAS

In onderhavig bodemonderzoek is geen analyse verricht op de parameters van het PFAS-pakket. Een PFAS-analyse is alleen noodzakelijk bij een keuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001 en/of de locatie dient verdacht te zijn voor PFAS.

Mogelijk kan voor de afvoer van grond vanaf de locatie een PFAS-analyse worden verlangd. Bijvoorbeeld ten behoeve van een sanering c.q. verwijdering en afvoeren van verontreinigde grond.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Resume

Op basis van de toekomstige plannen bestaan er, ons inziens, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten en bestemmingswijziging op het terrein. Werkzaamheden welke worden uitgevoerd in de sterk verontreinigde bodemlaag (1,0 tot 2,0 m-mv) kunnen pas worden uitgevoerd na een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS melding. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder.

4.5.4

Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.4.1

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het centrumgebied bedraagt de maximumsnelheid 30 km/u. Onderstaande verbeelding van Atlas Leefomgeving laat zien dat het plangebied niet in een (wettelijke) geluidzone is gelegen, in ieder geval kleiner dan de wettelijke voorkeurswaarde (Lden) 48 dB.

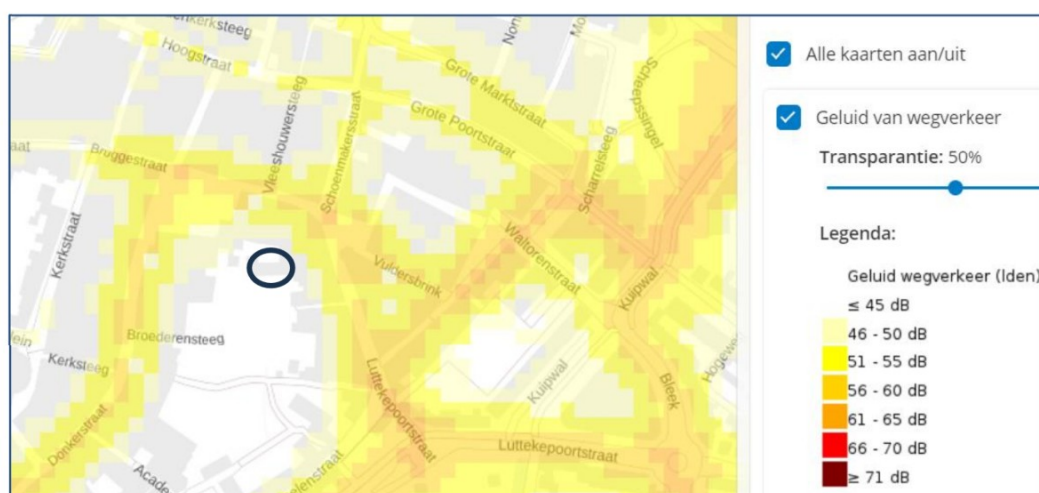


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied (zwarte aanduiding) in relatie tot omliggende wegen met geluidsbelasting van deze wegen.

GeluidsContouren Totaal 2030

Naastgelegen verbeelding van Geoweb geeft de 'GeluidsContouren Totaal 2030' weer, dat wil zeggen de gecumuleerde geluidsbelastingen van spoor- en wegverkeerslawaai. De Vitringasingel is de meest nabij gelegen zoneplichtige weg. Het plangebied ligt in het rode kader.

De groene kleur geeft aan, dat 'ontwikkelingen mogelijk' zijn en binnen de voorkeurswaarde (< 48 dB) ligt.



Binnen het vigerend bestemmingsplan is het wonen in het plangebied binnen de bestemming al positief bestemd. Het wonen is op de verdiepingen boven de begane grond toegestaan. De voorgenomen woningen in het plangebied zijn vanuit planologisch opzicht niet nieuw, behalve dat met het voorliggend plan wonen ook op de begane grond mogelijk wordt gemaakt. In dat opzicht voorziet het plan niet nieuwe geluidgevoelige objecten. Gelet op dat (planologisch) gegeven is reeds sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.4.2 *Railverkeerslawaai*

Een spoorlijn is op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat hier geen akoestisch onderzoek voor hoeft te worden uitgevoerd.

4.5.4.3 *Conclusie*

Het aspect 'geluid (Wgh)' vormt geen belemmering voor de planontwikkeling; verder akoestisch onderzoek naar (weg)verkeerslawaai is niet nodig.

4.5.5

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

4.5.5.1

Luchtkwaliteit plangebied

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Het plan voorziet in het herbesteden van een bestaand gebouw naar 4 woningen. Het plan blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

4.6

Verkeer en vervoer en parkeren

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

Het woonprogramma voorziet in het realiseren van 4 grondgebonden woningen als huurwoning (vrije sector) of koopwoning (NHG grens). De woningen hebben een GBO van 80 – 100 m² verdeeld over twee bouwlagen. De parkeernorm voor nieuwe woningen bedraagt voor het centrumgebied 1,2 parkeerplaats per woning.

Locatie \ parkeernormen

De extra parkeerbehoefte dient nader uitgezocht te worden.

kleine woningen van circa 50 m² gbo en studio's van 30-40 m² gbo hebben een p-norm van 1,0 pp

Appendix: parkeernormen kleine wooneenheden

Behorende bij de parkeernormnota Harderwijk (2013)

Gemeente Harderwijk
Domein Ruimte
Augustus 2016

De parkeernorm voor normale huur- en koopwoningen¹ is 1,8 parkeerplaatsen per woning (Parkeernormnota Harderwijk 2013).

Voor kleinere wooneenheden, zoals studio's (1-kamerappartementen/wooneenheden) en/of kleinere appartementen/wooneenheden (2-, incidenteel nog 3-kamer) is de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet alleen vrij fors, maar heeft deze ook een beperkende invloed op de realisatie van initiatieven/plannen.

Op basis van de meest recente ervarings- en parkeercijfers van de CROW kan de parkeernorm voor kleine wooneenheden worden verlaagd. Het is dan wel noodzakelijk om een koppeling te leggen tussen de indeling in woontypen van de CROW en het gebruiksoppervlakte (gbo) van de 'kleinere wooneenheden':

- 1,0 parkeerplaats per studio (30-40 m² gbo) of kleinere woning (van circa 50 m² gbo);
- 1,2 parkeerplaats per kleinere woning (van circa 50-70 m² gbo).

Deze waarden liggen respectievelijk 0,8 en 0,6 lager dan de standaard parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per te realiseren woning voor 'normale koop- en huurwoningen' ('vrijstaande woningen', '2 onder 1 kappers', 'rijwoningen' en 'appartementen').

Functie	Centrumgebied	Woongebied	Industriegebied	Buitengebied
Woning/wooneenheid/appartement, 30-40 m ² gbo [per woning] ²	1,0 pp	1,0 pp	1,0 pp	1,0 pp
Woning/wooneenheid/appartement, ca. 50 m ² gbo [per woning] ³	1,0 pp	1,0 pp	1,0 pp	1,0 pp
Woning/wooneenheid/appartement, 50-70 m ² gbo [per woning] ⁴	1,2 pp	1,2 pp	1,2 pp	1,2 pp

Bijlage: Ontwikkeling kleinere wooneenheden (Goudappel Coffeng, 20 juli 2016).

In geval van 4 woningen maakt dat afgerond 5 parkeerplaatsen. Die zijn ter plaatse van het plangebied niet aanwezig en/of te realiseren.

Het voorgenomen gebruik van wonen is in het plangebied planologisch toegestaan, echter niet op de begane grond van het bouwwerk. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om ter plaatse te kunnen wonen. Het bouwwerk is gezien de 'opgesloten' ligging tussen bestaande bebouwing en het Hortuspark niet toegankelijk voor auto's. Het parkeren voor auto's is reeds voorzien in het openbaar gebied van het centrum van Harderwijk.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Watertoets

Op 12 juli 2023 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelang speelt. Onderstaande tekst kan daarom worden opgenomen.

De initiatiefnemer heeft Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

Het ontvangen watertoetsdocument 'geen belang procedure' is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 2 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de reguliere voorbereidingsprocedure ligt er geen ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen na besluitvorming een bezwaar tegen het besluit aantekenen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De eventuele planschadekosten als ook de procedurekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Harderwijk gesloten worden.

Projectgegevens

Project : Functiewijziging Tabaksfabriek Harderwijk
IMRO : --
Projectnummer : RB 100.065
Versie : 02
Datum : Februari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl

Veen Architecten bna & Advies

Fazanatlaan 19
3852AM Ermelo
veen@veenbna.nl



bestrating met gebakken klinkers



beukenhaag



Catalpa



Lonicera Henryi
Groenblijvende Kamperfoelie
bloeit van juni tot augustus



Uitvoering van het binnenpad met grind in grindmatten. Naast een prettig beeld draagt dit bij aan een goede infiltratie van het hemelwater.



Veen Architecten bna

Fazantlaan 19 - 3852 AM - Ermelo

0653 364 384

veen@veenbna.nl