

gemeente harderwijk



Stichting Vischafslag Harderwijk
De heer T. Schouten
Academiestraat 6
3841 ES HARDERWIJK

DATUM: 26 november 2014
ONS KENMERK: W2014-0228 / I14.3364
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Havendijk 13

Geacht bestuur,

Op 13 mei 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een visafslag en een botterwerf met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

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

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

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

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (planologie)

Voor deze aanvraag is geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk op 9 januari 2014 besloten (nummer 13.00843) dat deze ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen, waarin een dergelijke verklaring niet vereist is.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

AFDELING: Ruimte
BEHANDELD DOOR: M.P. Bouw
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

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

Leges omgevingsvergunning

Stichting Vischafslag Harderwijk
Academiestraat 6
3841 ES HARDERWIJK

KvKnr. 08185504

Behandeld door afd. Ruimte
Spreekuren: ma. t/m vr. 09.00 - 12.30 uur

nr. W2014-0228
Dagtekening: 26 november 2014

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 13 mei 2014 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van een visafslag en een botterwerf op Havendijk 13.

De opgegeven bouwkosten zijn: € 518.000,00

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

Leges activiteit bouwen:	7.589,00
Advieskosten welstand :	972,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.663,00

Totaal verschuldigde leges: **€ 11.224,00**

Betaling

Voor de betaling van bovenvermeld bedrag ontvangt u een factuur.

Bezwaren

Bent u het niet een met de leges dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van de brief op grond van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het hoofd van de afdeling Financieel beheer, belastingen en verzekeringen. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan tijdens bovenvermelde spreekuren worden verkregen bij de afdeling Ruimte.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'BOUWEN'

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

OVERWEGINGEN

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

► *Bouwbesluit*

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

► *Bouwverordening*

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 2.5.30 van de Bouwverordening 2010, omdat er geen parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig zijn. Op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening 2010 wordt hiervan ontheffing verleend, omdat er een bijdrage in het parkeerfonds wordt gestort. (Deze bijdrage is verrekend in de grondprijs)

► *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en heeft hierin de bestemming 'Verkeer&verblijf' en 'Water'. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij u naar de bijlage 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

► *Welstand*

Het plan is op 28 mei 2014 door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan 'Binnenstad-Havendijk' en daarom voldoet aan redelijke eisen van welstand.

VOORSCHRIFTEN

- I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Voor aanvang van het grondwerk moet een BUS-melding bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland) worden ingediend. Na goedkeuring kan worden gestart met de sanering. Vrijkomende grond moet gecontroleerd worden afgevoerd naar een erkende verwerker conform de CROW 132. Na afloop van de sanering moet vervolgens een BUS-evaluatie worden ingediend;
 2. Niet eerder met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, na goedkeuring van de provincie, op de ingediende BUS-evaluatie;
 3. Ten minste 3 weken voor uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens via het omgevingsloket worden ingediend:
 - a. de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties van het bouwwerk (in regelrapport van het ventilatiesysteem);
 - b. monsters van de toe te passen dakpannen
 4. gegevens betreffende de rookproductie van toegepaste materialen, en materialen toegepast in de brand- en rookcompartimentering,

5. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens via het omgevingsloket worden ingediend:
- a. Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen;
 - ☐ bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 6740);
 - ☐ berekening van de draagkracht van de ondergrond (druk- en trekpalen);
 - ☐ ontwerpberekeningen van de grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk zelf;
 - ☐ berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies.;
 - b. Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - ☐ de maatvoering en de noordpijl;
 - ☐ de aanduiding van het paalttype;
 - ☐ het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - ☐ paalbelastingen (rekenwaarden);
 - ☐ detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - ☐ de plaats van de sondeerpunten;
 - ☐ de palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
 - c. Tekeningen en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Het betreft:
 - ☐ de wapening van de palen;
 - ☐ het ankerplan;
 - ☐ de wapening van de fundering;
 - ☐ de wapening van de begane grondvloer;
 - ☐ de detaillering van de bovenbouw, zoals:
 - de staalconstructie;
 - de betonconstructie;
 - de houtconstructie;;
 - de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging;
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, e.d.;
 - de liggers, balklagen, lateien, geveldraggers, e.d.
 - d. Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij brand.
 - e. Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij aanrijding.

Bijlage bij omgevingsvergunning ‘ activiteit bouwen’

De bijlage is een standaard bijlage. Het is mogelijk dat niet alle genoemde onderwerpen op het bouwplan van toepassing zijn. Neemt u in geval van twijfel contact op met de coördinator van de aanvraag.

Start en einde bouw melden

- ☐ De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij de afdeling Ruimte.
- ☐ Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storen van beton 1 dag van te voren melden.
- ☐ Voltooing van leiden en putten graag ook melden.
- ☐ Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

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

Start bouw

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 3 werkdagen van te voren contact op te nemen met de afdeling BBO Geo-informatie (tel. 0341 – 411 911). 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 de afdeling Ruimte. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen.

Schade

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 ivm 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 te voren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen / lozen van water

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

Overdragen vergunning

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

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/-neming

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

Eigendom

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

Intrekking omgevingsvergunning 'bouwen'

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

BIJLAGE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met
- het bestemmingsplan

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en heeft hierin de bestemming 'Verkeer -Verblijf ' en 'Water'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat het gebruik en de bouwwerken niet ten dienste van deze bestemmingen is.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 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:
-artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

In de ruimtelijk onderbouwing is de ontheffing nader gemotiveerd en onderbouwd. De gemeenteraad heeft op 9 januari 2014 besloten (besluitnummer 13.00843) dat voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen vereist is van de raad.

VOORSCHRIFTEN

De locatie heeft in de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde (bufferzone AMK-terrein). In verband met deze archeologische waarde worden de volgende voorschriften gesteld:

- 1 Het niet toegestaan om grondverdringende palen aan te brengen.
- 2 De ontgraving van de bodem ten behoeve van de bodemsanering en de bouwwerkzaamheden moet onder begeleiding van een deskundig archeoloog plaatsvinden. Van de begeleiding dient vooraf aan de werkzaamheden een programma van eisen (PVE), conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, ter goedkeuring aan de gemeente te worden overlegd. De begeleiding en uitwerking van het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd conform het goedgekeurde PVE.

Documentenlijst W2014-0228 versie 1

1303985_1399990611729_CS278-01-BF-VG-001.pdf
1303985_1399990816256_papierenformulier.pdf
1303985_1404396915146_cs278-01-VG3---D-INDIENING.pdf
1303985_1404397057875_STB-1878.pdf
1303985_1404397093575_1878-CO.01.pdf
1303985_1404397133360_1878-CO.02.pdf
1303985_1404397168763_1878-CO.03.pdf
1303985_1404397207944_1878-CO.04.pdf
1303985_1405498131558_bodemRapport_VO_Visafslag_19.02.2014.pdf
1303985_1405522117044_1878_EPU_16-07-2014.pdf
1303985_1409653723846_cs278-01-VG001-E-INDIENING.PDF
Ruimtelijke onderbouwing Visafslag en Botterloods versie 080514.pdf

Leges omgevingsvergunning

Stichting Vischafslag Harderwijk
Academiestraat 6
3841 ES HARDERWIJK

KvKnr. 08185504

Behandeld door afd. Ruimte
Spreekuren: ma. t/m vr. 09.00 - 12.30 uur

nr. W2014-0228
Dagtekening: 25 november 2014

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 13 mei 2014 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van een visafslag en een botterwerf op Havendijk 13.

De opgegeven bouwkosten zijn: € 518.000,00

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

Leges activiteit bouwen:	7.589,00
Advieskosten welstand :	972,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.663,00

Totaal verschuldigde leges: **€ 11.224,00**

Betaling

Voor de betaling van bovenvermeld bedrag ontvangt u een factuur.

Bezwaren

Bent u het niet een met de leges dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van de brief op grond van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het hoofd van de afdeling Financieel beheer, belastingen en verzekeringen. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan tijdens bovenvermelde spreekuren worden verkregen bij de afdeling Ruimte.

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. Dat is uw goed recht, zoals staat in artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoe beroep indienen:

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

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

Griffierecht

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

Intussen...

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

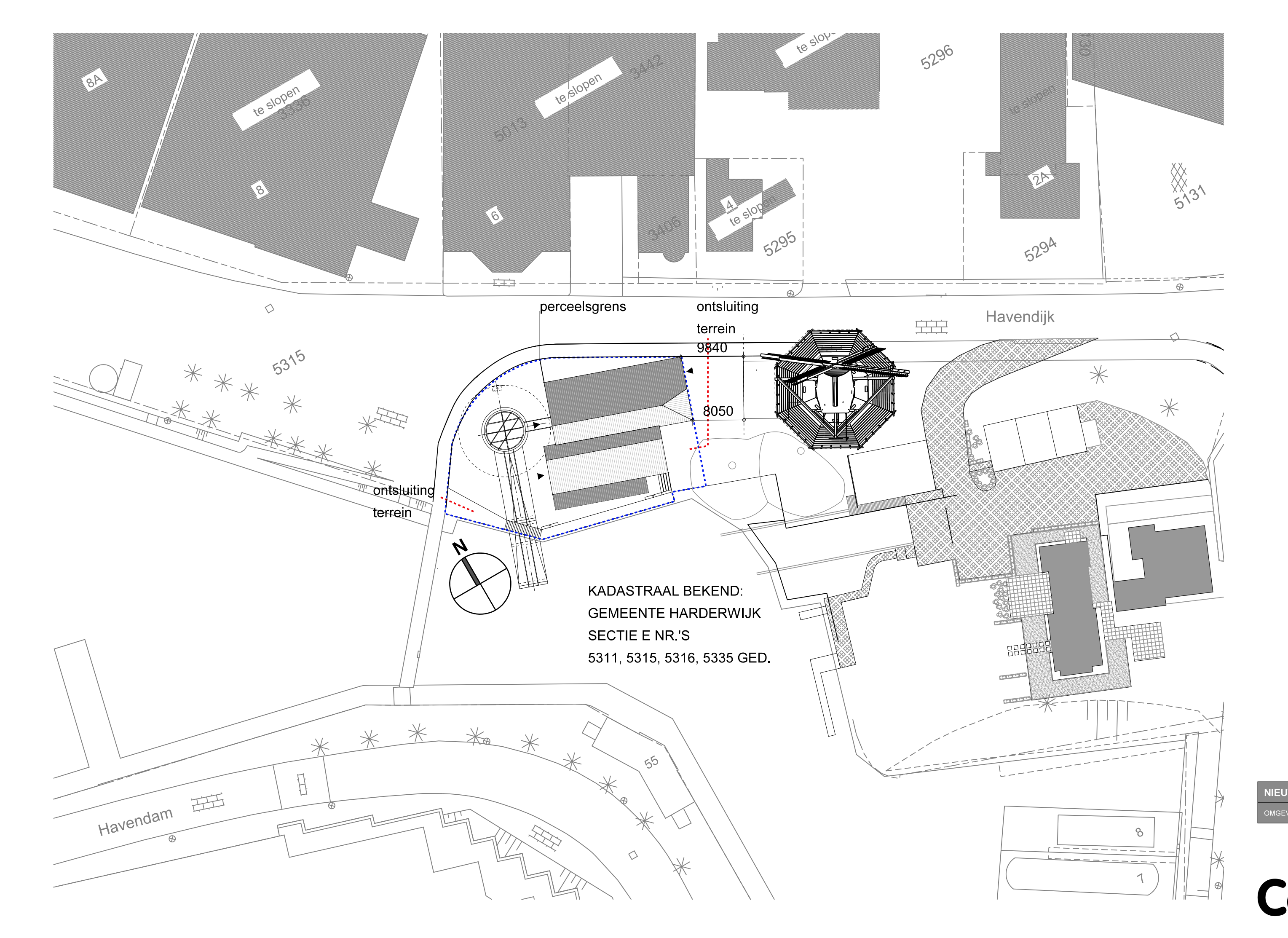
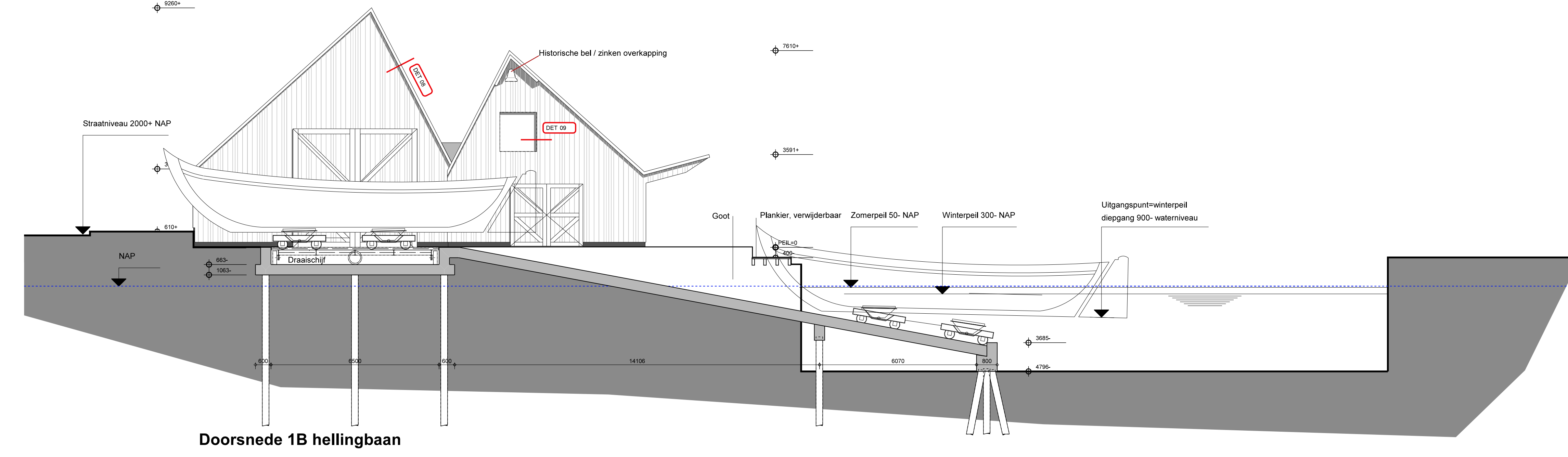
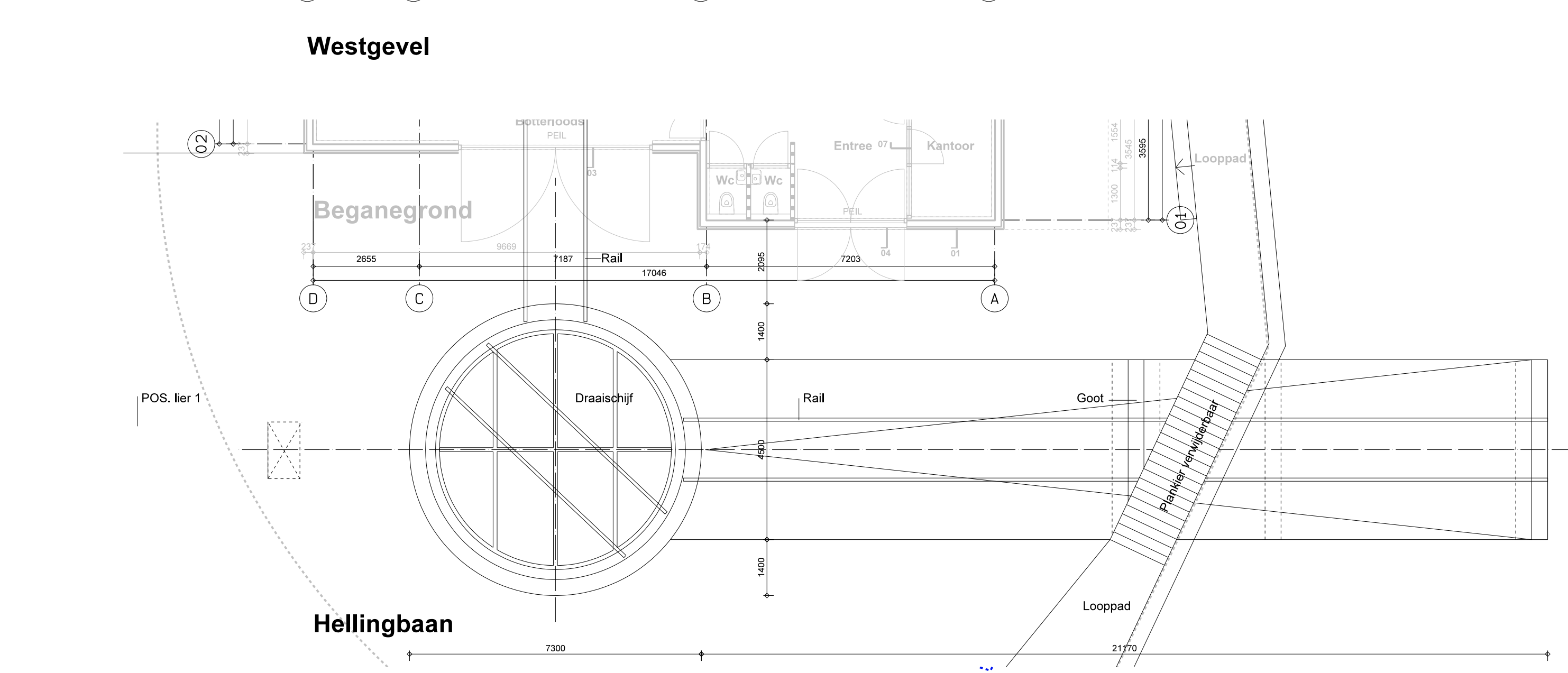
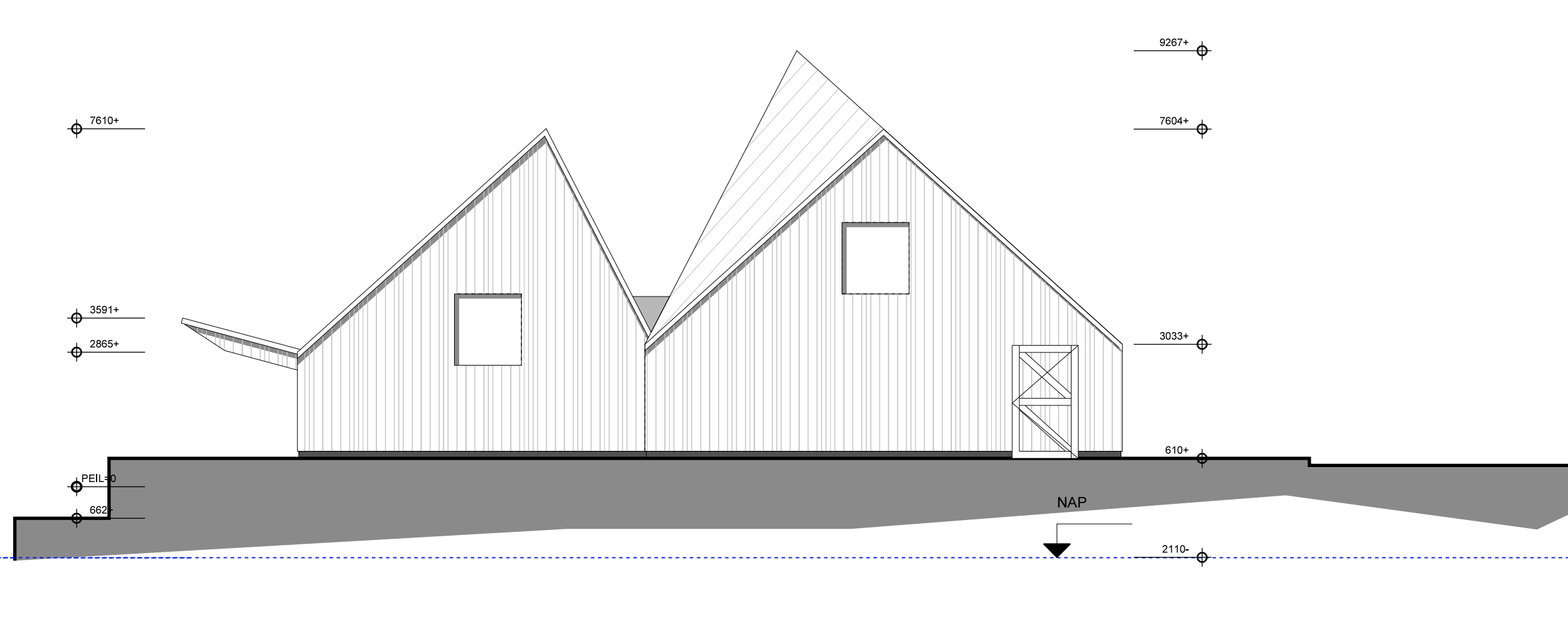
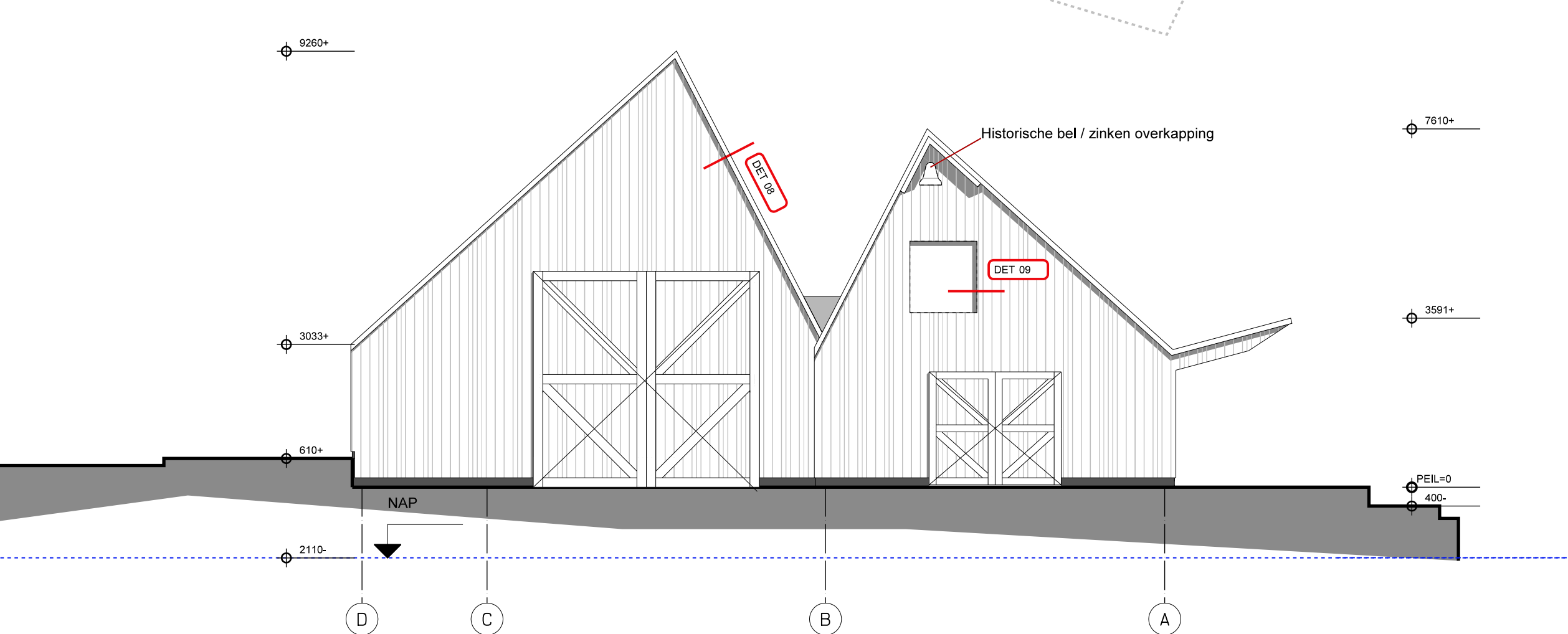
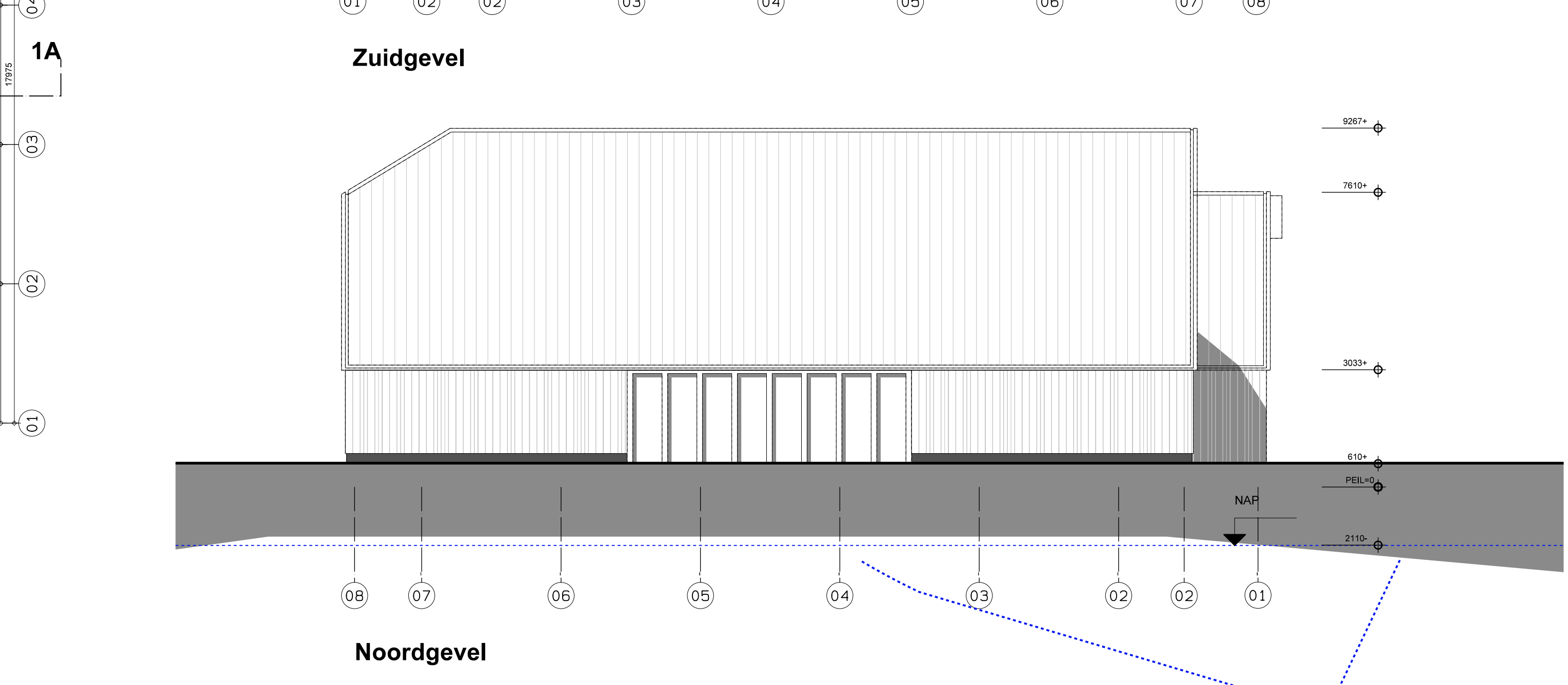
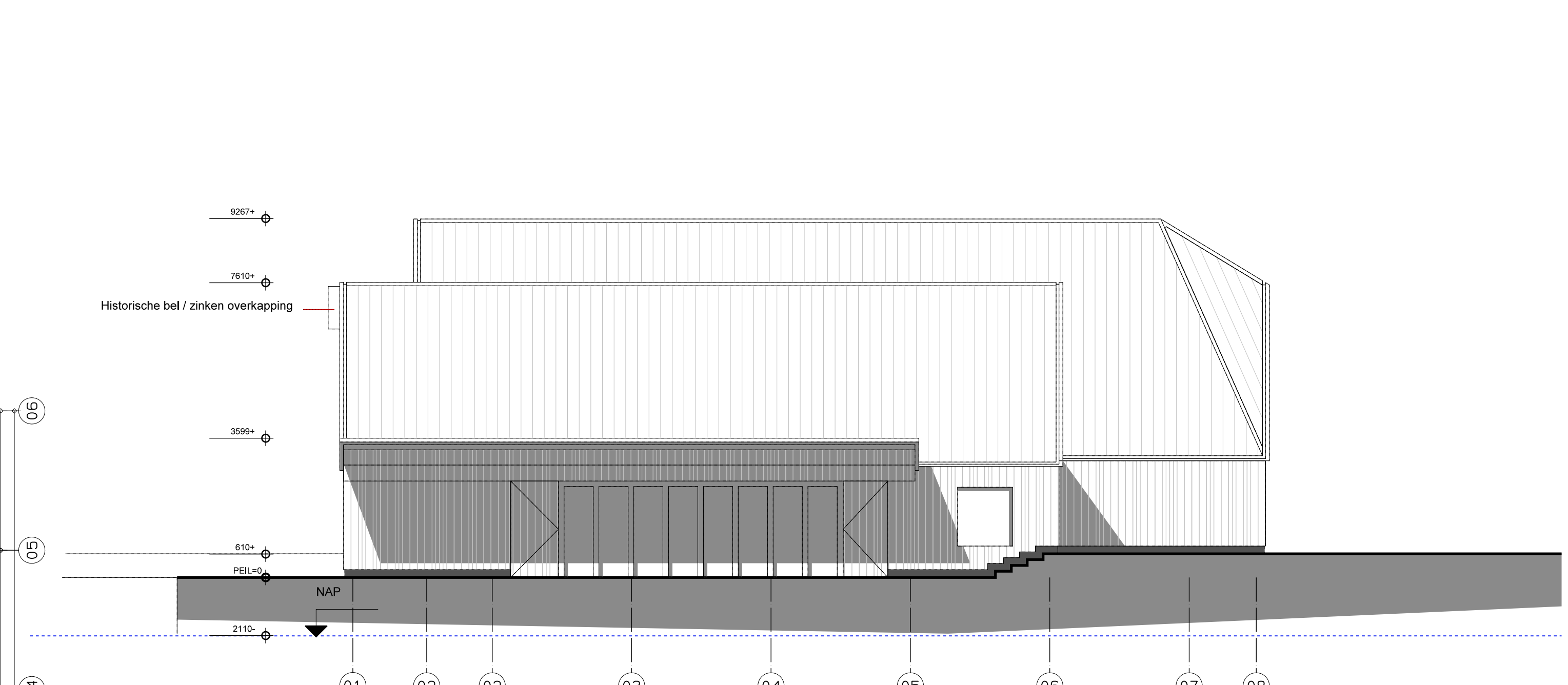
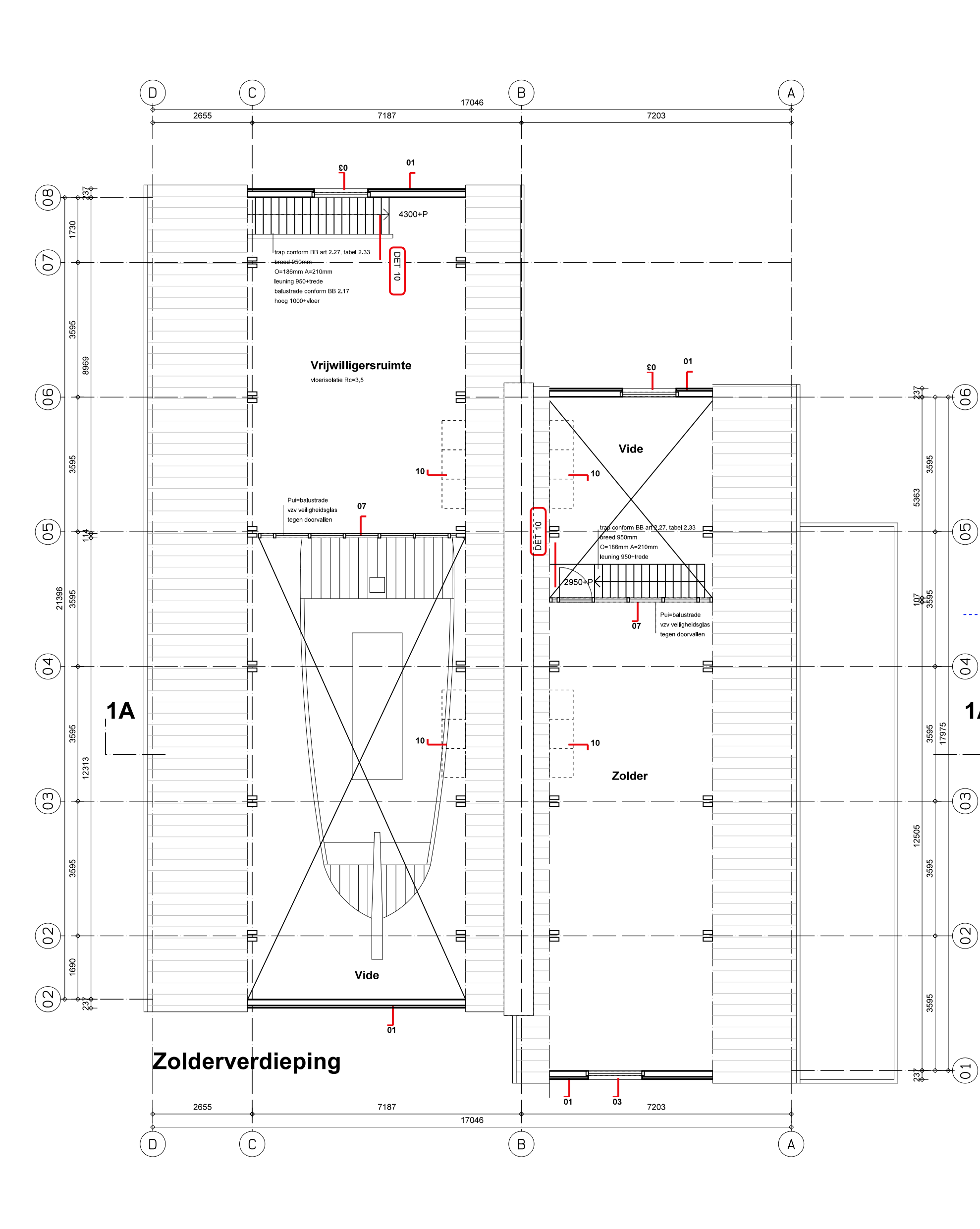
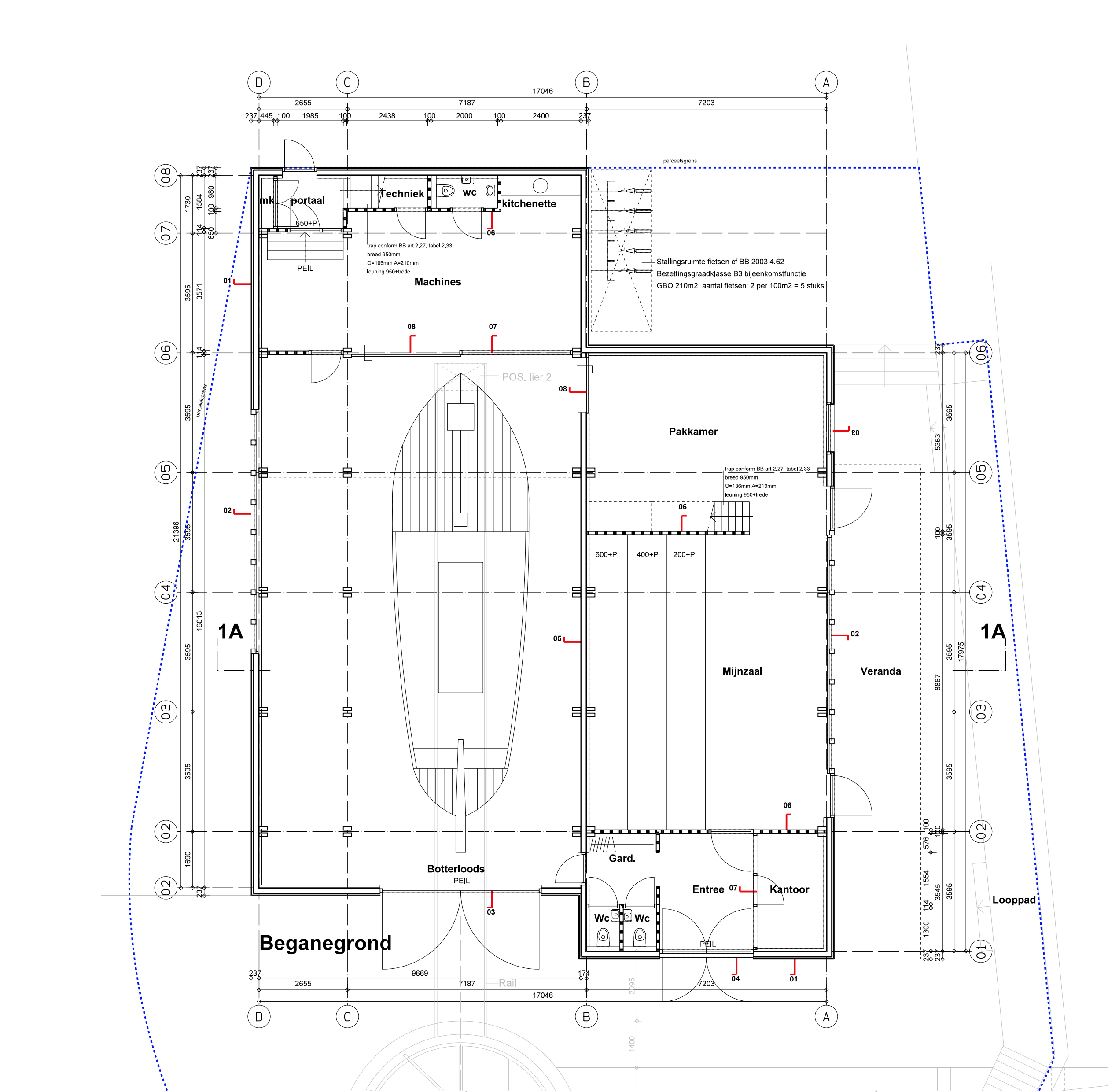
De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

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

Meer informatie nodig?

Indien de mogelijkheden u niet voldoende duidelijk zijn, kunt u zich wenden tot de afdeling ruimte Havendam 56, telefoon 0341 411 911.

Ook is daar de uitgebreide folder "Bezwaar en beroep tegen het besluit van de overheid" op aanvraag beschikbaar.



MATERIELEN	
01 WANDOPBOUW - 15x150x20mm lanks, verticaal channelësing - 22mm tengels horizontaal - 22mm tegels verticaal - damp-openfolie - 18mm GSB-S - stijl/regelwerk 138x38mm - waartussen 140mm Rockflex 214 Rd=4m2.KiW - 18mm onderlayment Fins Vuren - damp-omrende folie - 18mm onderlayment Fins Vuren	06 WANDOPBOUW - Houten stijl- en regelwerk44x70mm aan weerszijde bekleed met: - 18mm underlayment Fins Vuren - gevuld met steenwol
02 KOZIJN - kader larks 145x145mm - kozijnhout iroko onbehandeld - HR++ beglazing U=1.2, veiligheidsglas	07 KOZIJN - kozijn iroko 114x67mm - HR++geaagd veiligheidsglas U=1.2
03 KOZIJN - kader larks 145x145mm (alleen pu) - kozijnhout iroko onbehandeld - HR++ beglazing U=1.2, veiligheidsglas	08 KOZIJN - schuifdeur, opeklampt iroko 48x200mm
04 KOZIJN - Opeklampte larks: iroko met terik delen - binnenzijde kozijn iroko 114x67mm - Voorzien van dubbelstel glasedeuren: - deurbout 144x65mm iroko - HR++ beglazing U=1.1, veiligheidsglas	09 DAKOPBOUW - keramische pan - parlaten 22x32mm - Unilin type DS WOOL UNIPLEX (F) GREEN 12 12 Rc 3.5 18mm underlayment Fins Vuren - Houten spantconstructie
05 WANDOPBOUW - 18mm underlayment Fins Vuren - stijl/regelwerk 138x38mm - waartussen 140mm Rockflex 214 Rd=4m2.KiW - 18mm underlayment Fins Vuren	10 DAKRAMEN - 3x VELUX MK08 1400x780mm
	11 VLOEROPBOUW - 18mm underlayment Fins Vuren - baklaag 71x221 hoh 600mm
	12 VLOEROPBOUW - 200mm gewapend beton, gewinderd - 100mm EPS Rd=3.5 m2.KiW
	13 WANDOPBOUW - Geisdeerde kantplank Styrock - 48x30x6mm, kleur antraciet - 200mm gewapend beton

ALGEMENE RICHTLIJNEN LICHTDICHTHEID	
indien van toepassing	
a. Compressie band in naden tussen kozijn en gevel	Hakron H.C. 300, bn 25mm, 4.7mm (tot 5mm voeg)
b. PE-band bij dilatatie en aansluitvoegen	Tremco PR102 PE rugulling
c. Flexibel puschum tussen dakplaten en bouwmuur	Tremco Elastic Gun Foam, Ilbruck FM330
d. Flexibel puschum tussen gevel en bouwmuur, gevel en vloeren	Tremco Elastic Gun Foam, Ilbruck FM330
e. Dakvoet en nok afslachten met compressieband	Hakron H.C. 300
f. Kaderprofiel bij draaiende kozijnen	BUVA Isolatieband dichtingen
g. Semi-geïsoleerde band tussen dakraam en constructie	Hakron Polyurethaan open-cellig schuimband type 1 of Velux BOX isolatieframe
h. Flexibel puschum bij openingen in vloeren en dak	Tremco Elastic Gun Foam, Ilbruck FM330
i. 2 en 3-puntsluitingen op draaiende delen	Ubbink Luchtdichte dakbeschotplaat
j. Manchetten bij dakdoorvoeren	Ubbink Luchtdichte dakbeschotplaat
k. Afslakken van aansluitingen van vloer en fundering met butylband	Hakron Butylband AB 300
l. Hechting - luchtdicht afsluiten glasplaten of m. dmv comprimerende band vanuit fabriek	Tremco FS801 Beglazingsskit
m. Dubbele kierdichting bij draaiende delen (o.a. Buitendeuren met ondergeel o.g.)	o. Greverbus met binnenklop
n. Afslotten hang- en sluitwerk (max. 3 mm speling)	

ALGEMEEN	
a. Alle maatvoeringen in het werk te controleren.	
b. Uitvoeringen dienen altijd te voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.	
c. Heide draagconstructie conform berekening van de constructeur.	
d. opm: Alle deuren, ramen en kozijnen in de uitwendige scheidingconstructie welke volgens de NEN5087 bereikbaar zijn voor inbraak hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2 (wM2), B.B. artikel 2.25). Tevens dienen ze te voldoen aan het polietekuurmerk veilig wonen.	
e. Producten dienen onder garantie van de leverancier te worden geleverd en gemonteerd.	
f. Alternatieven in elementopbouw of materiaaltoepassing dienen altijd ter goedkeuring van de architect te worden aangeboden.	
g. Binnen riolering conform NTR 3216.2012nl.	
h. Hemelwaterafvoeren: Ø=80mm zink.	
i. Indien er vragen zijn: u kunt deze gebundeld, schriftelijk stellen via de mail vs@celstudio.nl.	

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van de bouw van een Visafslag en Botterloods
aan de Havendijk in Harderwijk



Stichting Vischafslag Harderwijk
mei 2014



0 Inleiding bij de ruimtelijke onderbouwing

0.1 Aanleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om een bouwplan te kunnen realiseren van een museale visafslag en een botterloods aan de Havendijk in Harderwijk. Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad staat het realiseren van deze bebouwing niet toe. Er is een bestemmingsplan in voorbereiding (het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk) om deze bebouwing mogelijk te maken. Teneinde op korte termijn, vooruitlopend op het van kracht worden van dat bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwplan te kunnen verlenen zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd. Ten behoeve van deze procedure is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is grotendeels gebaseerd op het concept van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk. Naar verwachting wordt dat ontwerp-bestemmingsplan in het najaar van 2014 in procedure gebracht.

0.2 Achtergrond van het initiatief

De bouw van een visafslag met botterloods maakt deel uit van de voorgenomen herontwikkeling van een terrein aan de Visserhaven, aan weerszijden van de Molen De Hoop. Met deze herontwikkeling wordt beoogd om de toeristisch-recreatieve attractiviteit van dit deel van Harderwijk te versterken. Naast het bouwen van een visafslag met botterloods en -helling wordt uitgegaan van de volgende ontwikkelingen:

- het mogelijk maken van uitbreidingen op het terrein van het bedrijf Veluvia;
- het uitbreiden van de accommodatie voor bezoekers van de molen De Hoop;
- het herinrichten van de bijbehorende onbebouwde terreinen.

De intentie is om deze ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen, waardoor in het plangebied een combinatie van functies kan ontstaan die attractief is voor bewoners en bezoekers van Harderwijk. De beoogde ontwikkelingen hebben gemeen dat de betrokken partijen de intentie hebben om bepaalde aspecten uit het Harderwijkse verleden aan een breed publiek te laten zien. Dat zal ook tot uiting komen in de hier te realiseren bebouwing, die in verschijningsvorm zal refereren aan historische bebouwing.

De aanleiding om een visafslag met botterloods en -helling te realiseren vloeit voort uit het initiatief van de Stichting Vischafslag, die al meerdere jaren op zoek is naar een locatie waar een 'historische' visafslag kan worden gebouwd. In samenhang daarmee streeft de Harderwijker Botterstichting naar het realiseren van een loods waarin onderhoudswerkzaamheden aan botters verricht kunnen worden, zo mogelijk in combinatie met een botterhelling. Nadat in de afgelopen jaren al diverse locaties voor de visafslag zijn onderzocht, is in het najaar van 2013 het besluit genomen om de visafslag, de botterloods en (zo mogelijk) de helling te realiseren aan de Visserhaven, op het terrein tussen de molen en de ophaalbrug.

0.3 Afwijkingsprocedure

0.3.1 Strijdigheid

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad staat de voorgenomen herontwikkeling van het terrein aan de Visserhaven, aan weerszijden van de Molen De Hoop, niet toe. Weliswaar is in het bestemmingsplan Binnenstad al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor op de beoogde locatie bebouwing kan worden toegevoegd, maar de daarvoor geboden mogelijkheden zijn niet voldoende om het gehele programma, inclusief de botterloods, te kunnen realiseren. Het ingediende bouwplan voor een visafslag met botterloods en -helling past dan ook niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Binnenstad.

0.3.2 Afwijkingsmogelijkheid

Teneinde het ingediende bouwplan op korte termijn te kunnen realiseren is het gewenst gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dat geval dient de zogenoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Voor deze procedure is een zogenoemde 'ruimtelijke onderbouwing' vereist. De ruimtelijke onderbouwing geeft informatie, onder meer op basis van vigerende beleidsdocumenten en verricht onderzoek, die nodig is om te kunnen beoordelen of het bouwplan voldoet aan alle daaraan te stellen eisen.

Opmerking

Deze ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend opgesteld ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de visafslag, de botterloods en de botterhelling. De volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing zijn ontleend aan het concept van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk. Dat plan heeft niet alleen betrekking op de te bouwen visafslag met botterloods en -helling, maar ook op de andere voorgenomen ontwikkelingen aan de Vissershaven, aan weerszijden van de molen De Hoop. Daarom hebben sommige kaartjes en teksten in deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op een groter gebied dan alleen het terrein waarop visafslag, botterloods en -helling worden gerealiseerd.

1 Het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk

1.1 Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk wordt opgesteld om enkele samenhangende ontwikkelingen mogelijk te maken op een locatie die gelegen is tussen de Vissershaven en de Havendijk in Harderwijk, in de directe omgeving van de molen De Hoop.

Dit betreft de volgende ontwikkelingen:

- het bouwen van een visafslag met botterloods en -helling tussen de molen en de ophaalbrug;
- het mogelijk maken van uitbreiding en een horeca-functie op het terrein van het bedrijf Veluvia;
- het uitbreiden van de accommodatie voor bezoekers van de molen De Hoop.

Beoogd wordt om met deze ontwikkelingen de toeristisch-recreatieve attractiviteit van dit deel van de Vissershaven te versterken. Een belangrijk uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen goed op elkaar worden afgestemd, waardoor in het plangebied een combinatie van functies kan ontstaan die attractief is voor bewoners en bezoekers van Harderwijk. De beoogde ontwikkelingen hebben gemeen dat de betrokken partijen de intentie hebben om bepaalde aspecten uit het Harderwijkse verleden aan een breed publiek te laten zien. Dat zal ook tot uiting komen in de hier te realiseren bebouwing, die in verschijningsvorm zal refereren aan historische bebouwing.

De verschillende functies in het plangebied hebben elk op zich wellicht niet genoeg te bieden om veel toeristen te trekken, maar beoogd wordt om door de combinatie van de ontwikkelingen een attractief ensemble te creëren dat uitnodigt tot een bezoek. Om dit te bevorderen is ook van belang dat ter plaatse de nodige activiteiten worden ontplooid. Daarbij kan een koppeling worden gelegd met een bezoek aan de historische binnenstad en boulevard (eventueel onder begeleiding van stadsgidsen), het Stadsmuseum en het Dolfinarium.

De aanleiding om nu, in 2014, een bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen vloeit onder meer voort uit het initiatief van de Stichting Vischafslag, die al meerdere jaren op zoek is naar een locatie waar een 'historische' visafslag kan worden gebouwd. In samenhang daarmee streeft de Harderwijker Botterstichting naar het realiseren van een loods waarin onderhoudswerkzaamheden aan botters verricht kunnen worden, zo mogelijk in combinatie met een botterhelling.

Nadat in de afgelopen jaren al diverse locaties voor de visafslag zijn onderzocht, is in het najaar van 2013 het besluit genomen om de visafslag, de botterloods en (zo mogelijk) de helling te mogelijk te realiseren aan de Vissershaven, op het terrein tussen de molen en de ophaalbrug. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig. Weliswaar is in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad op de beoogde locatie al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor bebouwing kan worden toegevoegd, maar de daarvoor geboden mogelijkheden zijn niet voldoende om het gehele programma, inclusief de botterloods, te kunnen realiseren.

Naast de Stichting Vischafslag en de Harderwijker Botterstichting hebben ook het bedrijf Veluvia en de Harderwijker Molenstichting in 2013 een verzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen om uitbreiding van hun activiteiten mogelijk te maken.

Het is wenselijk geacht om al deze initiatieven in samenhang te honoreren.

1.2 Doel

Het doel van het op te stellen bestemmingsplan "Binnenstad-Havendijk" is het scheppen van een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader dat de beoogde (in paragraaf 1.1 beschreven) ontwikkelingen mogelijk maakt.

Binnen dit kader is een balans gevonden tussen enerzijds het creëren van voldoende mogelijkheden om het plangebied in te richten en anderzijds het bieden van voldoende rechtszekerheid ten behoeve van de handhaving van bestaande gebruik- en bouwrechten. Het bestemmingsplan "Binnenstad-Havendijk" vervangt bij inwerkingtreding een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.



Luchtfoto van het plangebied van het bestemmingsplan. De plangrens is indicatief met een rode stippellijn aangegeven.

1.3 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk is gelegen ten oosten van de binnenstad, op de oostelijke oever van de Vissershaven.

De begrenzingen van het plangebied worden gevormd door de Havendijk aan de noordoostzijde, de Havenkade aan de zuidoostzijde en de Vissershaven aan de westzijde. De noordwestelijke begrenzing van het plangebied ligt in het verlengde van de ophaalbrug over de Vissershaven.

Midden in het plangebied staat de molen 'De Hoop'. Een smalle strook van de Vissershaven is opgenomen in het westelijke deel van plangebied; dit is gedaan omdat (onder meer) voor deze strook water tot dusver een wijzigingsbevoegdheid geldt, welke bij vaststelling van dit bestemmingsplan komt te vervallen.

Het oostelijke deel van het plangebied bestaat voor een groot deel uit het terrein van het bedrijf Veluvia, dat tot dusver is bestemd als Centrum-Recreatie. Ook staat hier een woonhuis (voorheen een dubbel woonhuis), dat is georiënteerd op de Havenkade, en dat grotendeels wordt omsloten door het terrein van Veluvia.



Overzichtsfoto van het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk. Het terrein waarop de Visafslag, de botterloods en de botterhelling zijn geprojecteerd is indicatief met een rode lijn aangegeven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Harderwijk en omgeving worden sinds de prehistorie bewoond. De geschiedenis en ontwikkeling van Harderwijk laat veel aspecten en perioden zien.

Zo verleende Graaf Otto van Gelre en Zutphen al op 11 juni 1231 stads- en marktrechten aan 'Herderewich'. Harderwijk groeide uit van agrarische nederzetting tot handelsplaats. Aan de handel, industrie en het toerisme dankt Harderwijk zijn snelle groei.

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

Aan het einde van de negentiende eeuw leefde ongeveer twintig procent van de bevolking van Harderwijk van de visserij. Landbouw was toen nog belangrijker dan visserij. Dat veranderde nadat in 1899 de Nieuwe haven, de huidige Vissershaven, in gebruik werd genomen. Vanaf ongeveer 1915 gaat het heel goed met de Harderwijker vissers. Met name rond 1930 worden recordvangsten gemeld. In de haven lagen tientallen botters; op de plek waar nu 'scheperij' Veluvia is gevestigd was (sinds 1901) een scheepswerf met meerdere hellingen waarop de botters en andere vissersboten werden gebouwd en onderhouden.



In 1932 werd de Afsluitdijk gesloten, wat het einde betekende voor de lucratieve Zuiderzeevervisserij. In de jaren daarna werd een begin gemaakt met de inpoldering van het IJsselmeer. De Noord-Oostpolder kwam gereed 1942, Oostelijk Flevoland viel in 1957 droog en de laatste polder Zuidelijk Flevoland kwam gereed in 1968. Daardoor nam de betekenis van de visserij voor Harderwijk steeds verder af. Het aantal botters in de Vissershaven liep terug, daarvoor in de plaats kwamen werkschepen die voor de inpoldering werden gebruikt.

Inmiddels wordt de Vissershaven vooral gebruikt voor de recreatievaart. Dankzij de inzet van liefhebbers zijn nog tientallen botters bewaard gebleven en gerestaureerd, en liggen er nu weer meerdere botters (en andere historische vissersvaartuigen) in het uiteinde van de Vissershaven.

Er is op deze locatie nooit een visafslag geweest; de laatste visafslag bevond zich aan de overzijde van de Vissershaven aan de Havendam, op de plek waar nu het beeld van een vissersvrouw staat. De molen De Hoop staat nog niet lang op deze locatie. Ooit stonden er meerdere molens in Harderwijk, onder meer waar nu het stadhuis staat. De laatste 'authentieke' Harderwijkse molen stond aan de Strandboulevard; deze molen is in maart 1969 afgebrand. In 1993 werd de Harderwijkse molenstichting opgericht, die in 1993 de romp van de molen van "Molen van Reerink" heeft aangekocht. Die molen was al eerder (in 1913) verplaatst van Weesp naar Oldenzaal. De herbouwde molen in Harderwijk is in 1998 in gebruik genomen. De naam De Hoop herinnert aan de afgebrande molen aan de Strandboulevard.

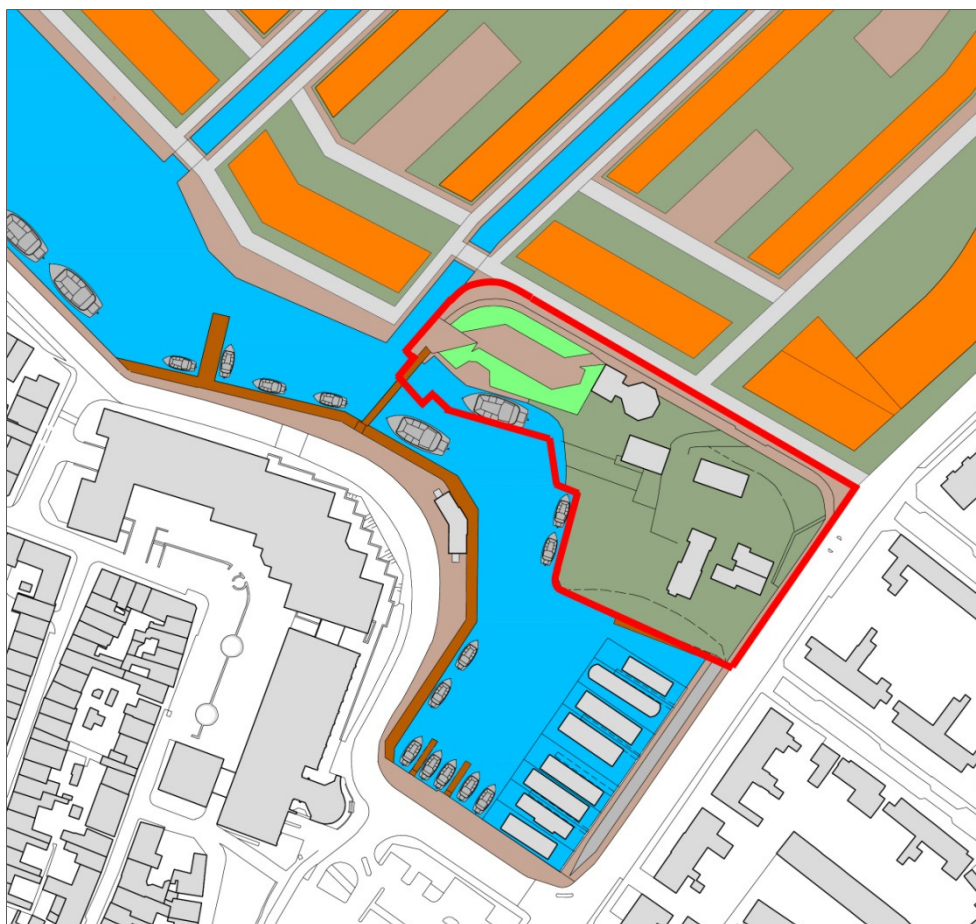
2.2 *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk wordt vooral gekenmerkt door de prominente ligging aan de Vissershaven, tegenover de binnenstad. Een markante ophaalbrug voor voetgangers verbindt het plangebied met de binnenstad.

Van een duidelijke stedenbouwkundige structuur binnen het plangebied is geen sprake. In het gebied bevinden zich diverse gebouwen en gebouwtjes van zeer verschillende vorm, functie en afmetingen.

Tot eind 2013 werd het plangebied aan de noordoostzijde begrensd door het industrieterrein Haven. In het kader van het project Waterfront is dit bedrijventerrein ontmanteld. Het merendeel van de bedrijven is/wordt van het industrieterrein Haven verplaatst naar dat nieuwe bedrijventerrein ('Uitbreiding Lorentzhaven') dat aan de noordoostzijde van Harderwijk is aangelegd. Begin 2014 was het merendeel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt; het vrijkomende terrein wordt de komende jaren (na bodemsanering) getransformeerd in een nieuw woongebied (plandeel De Stadswerven van het project Waterfront). Daardoor verandert ook het karakter en de kwaliteit van het plangebied.

De locatie Binnenstad-Havendijk ligt in de nabije toekomst aan de rand van de woonwijk De Stadswerven, tegenover de binnenstad. De ontwikkeling van dat woongebied is planologisch mogelijk gemaakt in het Uitwerkingsplan Fase 3 van het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad.



2.3 Aanwezige functies

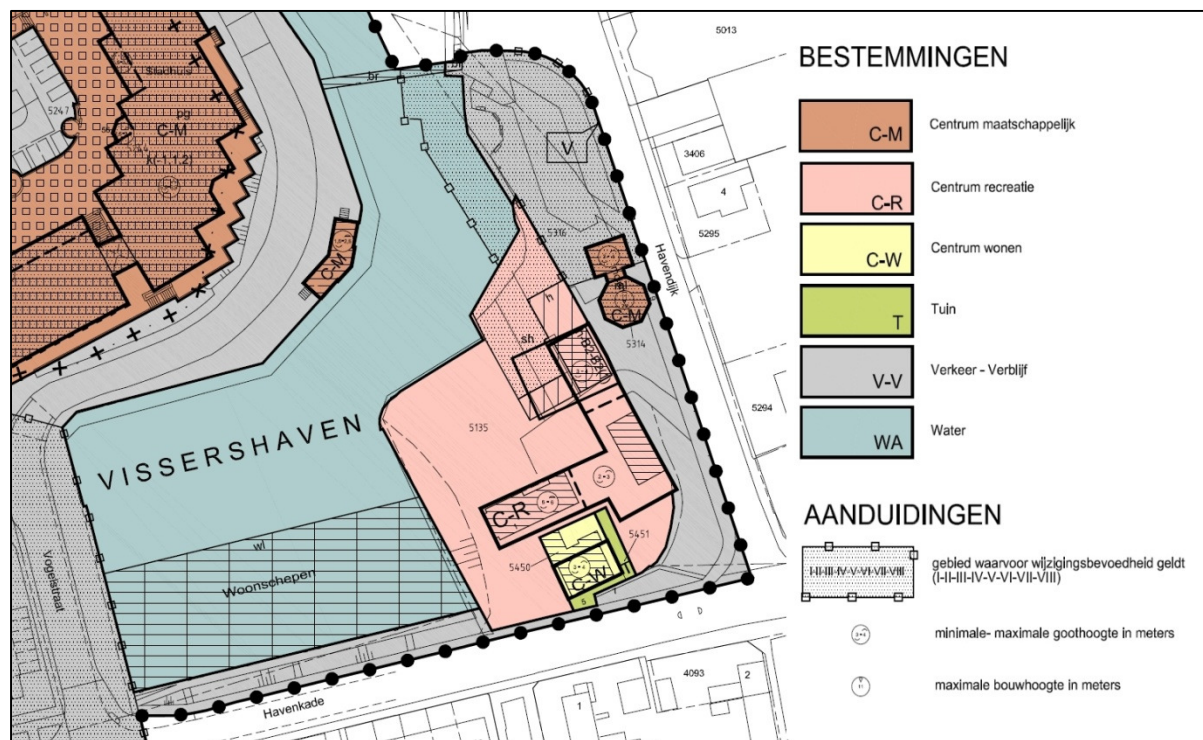
In het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk zijn de volgende functies aanwezig:

- de molen 'De Hoop'; deze heeft geen bedrijfsmatige functie; de molen wordt beheerd door vrijwilligers van de Harderwijker Molenstichting. Er wordt op een beperkt aantal dagen in beperkte mate graan vermalen. In de molen is een winkel, waar naast meel en natuurvoedingsmiddelen een beperkt assortiment aan artikelen wordt verkocht, onder meer als souvenirs voor toeristen; ook worden groepen bezoekers ontvangen.
- het bedrijf Veluvia, oorspronkelijk een scheepswerf, die in het hier tot dusver vigerende bestemmingsplan Binnenstad is bestemd als Centrum-Recreatie. Het bedrijf richt zich in toenemende mate op recreanten en toeristen, verzorgt rondvaarten en verhuurt boten; ook worden groepen bezoekers ontvangen. Een deel van het terrein heeft een horeca-functie; er is een historische smederij en een (bedrijfs-) woning aanwezig.
- Aan de Havenkade staan twee woonhuizen (twee-onder-een-kap, voormalige timmermanswoningen van de werf), die voor woondoeleinden zijn bestemd.
- Een deel van het gebied is ingericht als openbare ruimte; de Havendam heeft een verkeersfunctie, onder meer voor ontsluiting van de in het plangebied aanwezige functies. In de toekomst zal de Havendijk een ontsluitingsfunctie vervullen voor het aangrenzende toekomstige woongebied De Stadswerven.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Tot dusver vigeert voor het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk een gedeelte van het bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 november 2009 en onherroepelijk sinds 27 oktober 2010.

Een uitsnede van de plankaart van dat bestemmingsplan is hieronder opgenomen.



In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met de optie om bebouwing toe te voegen op het terrein tussen de molen en de ophaalbrug. Daartoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied dat op de plankaart is begrensd en aangeduid als 'gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt'.

In artikel 23 van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid V' kunnen wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'centrum maatschappelijk', en/of 'centrum recreatie' waarna het bepaalde in respectievelijk artikel 11 en/of 16 (van het bestemmingsplan Binnenstad) van overeenkomstige toepassing is;
- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m
- de bebouwing dient te passen in het cultuurhistorische karakter van de binnenstad.

Omdat het totale programma van visafslag, botterloods en uitbreiding molen een grotere oppervlakte beslaat dan 300 m², kan van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt, en zal het bestemmingsplan worden herzien teneinde het beoogde bouwprogramma volledig te kunnen realiseren.

Vooruitlopend daarop wordt gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daartoe wordt de zogenoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd (zie paragraaf 0.3.2.).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

In dit hoofdstuk wordt daarom met name ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is van kracht sinds 13 maart 2012. Deze structuurvisie vormt sindsdien het integrale kader voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2005.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt het kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland heeft ruimte nodig om te leven en te bewegen, om economisch te kunnen blijven groeien en voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen, en geeft daarom meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

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

3.2.2 Streekplan Gelderland 2005 / Algemene structuurvisie ruimtelijke ordening

Hoe de provincie Gelderland de ruimte wil verdelen en gebruiken staat in de Algemene structuurvisie ruimtelijke ordening, voorheen het Streekplan Gelderland 2005.

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld op 24 mei 2005. Sedert de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie Gelderland. Dit plan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven, dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Voor Harderwijk betekent dit dat de regionale centrumfunctie wordt voortgezet en geïntensiveerd. Harderwijk kan zich profileren als een krachtige en aantrekkelijke stad op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan "Binnenstad-Havendijk" is geen specifiek beleid opgesteld.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale verordening. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Binnenstad-Havendijk" maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de verstedelijking over het algemeen wordt aangegeven dat de provincie als uitgangspunt hanteert dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied en binnen de zoekzones voor wonen en werken. Deze verordening legt het hierboven geschreven beleid van bundeling en intensivering vast door te bevorderen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt. Slechts een beperkt deel kan daarbuiten plaatsvinden.

3.2.4 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 is aangegeven wat in de periode tot 2031 voor de gemeente Harderwijk de belangrijkste thema's zijn waar integraal aan gewerkt gaat worden door gemeente, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en inwoners. In de visie is het economische, sociale en ruimtelijke beleid met elkaar in verband gebracht. Er zijn kaders gesteld met doelstellingen teneinde 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; er kan daar alleen van worden afgeweken indien daar een goede motivering voor is. Daarnaast wordt richting gegeven aan te verrichten inspanningen en te nemen maatregelen die moeten leiden tot de realisatie en totstandkoming van de in het beleid nagestreefde doelen. De structuurvisie vervangt hiermee het structuurplan Harderwijk 2020 en is daarmee:

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

In de structuurvisie zijn onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd die relevant zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan "Binnenstad-Havendijk":

- de kwaliteiten van Harderwijk (historie, natuur en water) beter benutten in de vrijetijdssector voor zowel de dag- als de verblijfsrecreatie;
- het gemeentelijk beleid is er op gericht om (...) een zo hoog mogelijke beeldkwaliteit te realiseren en in stand te houden;
- het beleid is gericht op het motiveren van ondernemers om de kwaliteit van het aanwezige aanbod in de toeristische sector te verbeteren door accent te leggen op de al aanwezige sterke troeven in de regio zoals recreatie (waaronder de historische binnenstad).

De beoogde ontwikkelingen bij de Vissershaven zijn weliswaar in de structuurvisie niet expliciet als zodanig genoemd, wel kan deze ontwikkeling aan de hand van het Afwegingskader 2012 worden

aangemerkt als 'goed passend binnen het gemeentelijke beleid', onder meer omdat van het project een positieve uitstraling (spin off) voor de omgeving en voor Harderwijk kan worden verwacht.

3.3 Archeologie en monumentenbeleid

3.3.1 Nota Cultuurhistorie

In 2008 heeft de gemeente de nota Cultuurhistorie vastgesteld. Uitgangspunt in de nota is om de fysieke cultuurhistorie te behouden en te beschermen. Cultuurhistorische waardevolle panden zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monumenten. Deze worden sectoraal beschermd door de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening. Bijzonder Cultuurlandschap wordt beschermd bij bestemmingsplan.

3.3.2 Archeologie

De gemeente Harderwijk heeft in april 2011 het Archeologiebeleid Harderwijk vastgesteld. In de Beleidskaart Archeologie is aangegeven wanneer bij nieuwe planontwikkelingen archeologisch vooronderzoek plaats dient te vinden.

Op grond van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 kan bij bestemmingsplan worden bepaald, dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwvergunning), of een aanlegactiviteit van werken geen bouwwerken zijnde (aanlegvergunning), een rapport over de archeologische waarden dient te overleggen. Aan de omgevingsvergunning kunnen indien nodig archeologische voorschriften worden verbonden. Op grond van artikel 41a van de Monumentenwet 1988 geldt deze verplichting niet bij projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan hiervan een afwijkende oppervlakte (zowel naar boven als naar beneden) vaststellen.

Op de beleidskaart archeologie zijn per waarde- of verwachtingsgebied de vrijstellingsgrenzen aangegeven (zie paragraaf 4.2.3. van deze toelichting). Het beleid is om bij de actualisatie van bestemmingplannen een dubbelbestemming "Waarde - archeologie" op te nemen met bijhorende bouwregels en aanlegvergunningstelsel met inachtneming van de vrijstellingsgrenzen.

3.4 Welstandsbeleid

Naast de eisen uit het bestemmingsplan en de bouwtechnische eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, zijn er ook regels met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing. De beoordeling hiervan vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). In de Welstandsnota gemeente Harderwijk 2013 zijn de criteria opgenomen die worden gehanteerd voor de beoordeling van de uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan zeer zichtbaar is gelegen aan een invalsweg en tegenover de binnenstad geldt voor dit gebied een zogenaamde zware toets. Hier gelden de zwaarste welstandscriteria uit de welstandsnota, omdat bebouwing in dit gebied in belangrijke mate bepalend is voor de beeldkwaliteit van de stad. Harderwijk wordt immers vooral beleefd vanaf en vanuit deze belangrijkste invalswegen, ruimtelijke dragers en gebieden. Daarom richt het beleid zich met name 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 beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Deze beeldkwaliteitplannen kunnen door de raad vastgesteld worden als welstandscriteria die gelden als aanvulling op de welstandsnota.

In de Welstandsnota is een kaart (de Welstandskaat, bladzijde 27) opgenomen die aangeeft dat de locatie van dit bestemmingsplan is gelegen binnen een 'ontwikkelingsgebied' waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt of wordt opgesteld. Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk is echter niet opgenomen in het beeldkwaliteitplan Waterfront-Zuid uit 2013, dat wel geldt voor het aangrenzende deelplan Stadswerven. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat specifiek betrekking heeft op het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en dient als toetsingskader voor de welstandsboordeling van de bouwplannen in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk.

3.5 Milieubeleid

3.5.1 Milieubeleidsplan Harderwijk 2009-2012

De gemeente Harderwijk streeft naar samenhang in het bestaande veelomvattende milieubeleid. Het milieubeleidsplan 2009-2012 maakt inzichtelijk waar Harderwijk voor staat, geeft richting aan het beleid voor de komende periode en vervult een aanjaagfunctie om verbeteringen te realiseren. Vanuit deze gedachte worden twee speerpunten benoemd waarbij rekening is gehouden met de landelijke beleidsontwikkeling: klimaatbeleid en een gebiedsgericht milieubeleid.

Het zorgdragen voor een duurzame leefomgeving is het hoofddoel van dit milieubeleid. Onder een duurzame leefomgeving verstaan we het voorzien in onze behoeften, zonder de toekomstige generaties de mogelijkheden voor dezelfde behoeftes te ontnemen. Het milieubeleidsplan geeft kaders voor beleid en laat de bevolking van Harderwijk en Hierden zien hoe de gemeente zich inzet om de lokale milieuproblemen op te lossen.

Binnen de gemeentegrenzen bestaat een grote diversiteit in gebieden, met elk hun eigen kenmerken en functies. Bij ruimtelijke ontwikkeling streeft de gemeente naar een optimale leefomgevingskwaliteit. Door gebieden te onderscheiden wordt duidelijk welke milieukwaliteit gewenst is en of een ontwikkeling in het desbetreffende gebied past. Deze gebiedsgerichte benadering biedt ruimte om milieubeleid beter te laten aansluiten bij de dynamiek van ruimtelijke ontwikkelingen.

3.5.2 Milieugebiedvisie

In het milieubeleidsplan zijn voor verschillende delen van Harderwijk milieugebiedsvisies opgesteld. Door het opstellen van een milieugebiedsvisie komen de specifieke kwaliteiten, knelpunten, de milieubelasting en de milieuambities van het gebied in beeld. Voor het voorliggende plangebied is geen milieugebiedsvisie opgesteld.

3.6 Waterbeleid

3.6.1 Inleiding

Het belang van water als ordenend principe binnen de ruimtelijke planvorming neemt snel toe. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in 2001 een start-overeenkomst getekend met als doel de watersystemen op orde te krijgen en te houden. De startovereenkomst voorziet in de opstelling van regionale stroomgebiedsvisies, waarin het toekomstige waterbeheer, in relatie tot de ruimtelijke ordening, wordt aangegeven.

3.6.2 Waterbeleid 21ste eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

3.6.3. *Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015*

In het plan heeft het waterschap leidende principes geformuleerd voor het waterbeheer.

Dit zijn:

- watersysteembenadering:
- per stroomgebied zal het waterschap aangeven welke mogelijkheden het watersysteem biedt aan diverse gebruiksvormen en wat de gevolgen zijn, indien voor een bepaalde vorm wordt gekozen;
- waterketenbenadering:
- een optimale dimensionering van het geheel van rioleringsstelsel, afvalwater-transportstelsel en zuiveringsinstallatie wordt nagestreefd, uitgaande van een brongerichte benadering (zoveel mogelijk water in het stelsel houden); in bebouwd gebied komen watersysteem- en waterketenbenadering bij elkaar;
- veiligheid:
- bescherming tegen hoog water en beperken van wateroverlast;
- water als mede ordenend principe in de ruimtelijke ordening:
- studie naar geschikte en minder geschikte locaties voor verschillende vormen van grondgebruik;
- geen afwenteling:
- vasthouden, bergen en dan pas lozen van regenwater;
- schoon houden (van regenwater, grondwater en oppervlaktewater) in plaats van achteraf zuiveren;
- een optimale verdeling van water, maar niet tegen elke prijs;
- ecologisch gezonde wateren (natte) landnatuur; ook in de stad
- de omstandigheden voor plant en dier zijn zodanig dat ze er zich kunnen handhaven, of na verstoring opnieuw kunnen vestigen; in stedelijke gebieden worden de watergangen, waar mogelijk, op een aantrekkelijke wijze ingericht en het beheer en onderhoud wordt mede afgestemd op de aanwezige natuurwaarden.

3.6.4 *Waterplan Harderwijk 2013-2018*

Het Waterplan Harderwijk 2013-2018 is een gezamenlijk plan van de gemeente Harderwijk en Waterschap Vallei en Veluwe. Met dit plan willen beide partijen, samen met burgers, verenigingen en andere betrokkenen, verder werken aan het verbeteren van het water in Harderwijk. De hoofddoelstelling van het Waterplan Harderwijk is: "Streven naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem/waterketen, die aansluiten bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Harderwijkse grondgebied voor nu en in de toekomst". In dit Waterplan is onder meer een Kansen- en knelpuntenkaart opgenomen. Voor het betreffende plangebied gelden geen specifieke doelstellingen vanuit het waterplan.

3.6.5 *Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (VGRP)*

In het uitgebreide GRP zijn de volgende beleidsmatige uitgangspunten gedefinieerd:

Stedelijk afvalwater:

- huishoudelijk afvalwater aansluiten op gemeentelijk rioolstelsel, tenzij dit niet doelmatig blijkt te zijn.

Hemelwater:

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

Grondwater:

- perceelegeigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het oplossen van grondwater onder of -overlast op eigen perceel en/of voor het daarop aanwezige bouwwerk (bouwkundige maatregelen);
- de gemeente is verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterbestemming voor de aan de grond gegeven bestemming. Voor stedelijk gebied geldt dat sprake is van structureel grondwateroverlast indien de grondwaterstand langer dan 2 weken aaneengesloten hoger staat dan 0,7 m-mv;
- gemeentelijke maatregelen moeten doelmatig moeten zijn en niet de verantwoordelijkheid van provincie of waterschap;
- de zorgplicht grondwater geldt niet met terugwerkende kracht (vanaf 1 januari 2008) en kan dus niet leiden tot aansprakelijkheid voor situaties uit het verleden.

Grondwaterneutraal bouwen:

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

Het verharde oppervlak in de openbare ruimte (voornamelijk wegen en parkeervlakken) watert direct af op de omgeving waar inzijging plaatsvindt. Uitgangspunten (VGRP) voor hemelwater bij nieuwbouw zijn:

- alle perceelegeigenaren zorgen zelf voor verwerking (infiltratie) van hemelwater op eigen perceel (minimaal 10 mm);
- indien dit redelijkerwijs niet van perceelegeigenaar verwacht kan worden (geen infiltratieoppervlak beschikbaar of onvoldoende infiltratiecapaciteit door hoge grondwaterstanden), dan dient de gemeente zorg te dragen voor een doelmatige inzameling, transport en verwerking;
- infiltreren dient plaats te vinden via bodempassage (door het toepassen van bodempassage wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt).

Om het afstromend hemelwater schoon te houden worden geen uitlogende materialen gebruikt bij de woningbouw en in de openbare ruimte (straatmeubilair en dergelijke). Op nieuwe bouwlocaties zal alleen het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het hemelwater moet een andere wijze van afvoeren worden gevonden. Hiervoor bestaan in principe twee mogelijkheden, namelijk infiltratie in de bodem en lozing op het oppervlaktewater. Bij infiltratie in de bodem kunnen de hiervoor benodigde voorzieningen zowel op particulier terrein (in het geval van kleine bouwlocaties) als in de openbare ruimte worden aangebracht. Lozing op het oppervlaktewater vanuit het plangebied is mogelijk op het oppervlaktewater van de Visserhaven.

Het hemelwatersysteem voor nieuwbouwlocaties dient aan twee normen getoetst te worden. Voor infiltratiestelsels hanteert de gemeente Harderwijk de norm dat minimaal 10 mm moet kunnen worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Bij de dimensionering dient het totale systeem van groenstroken en oppervlaktewater voldoende te zijn om, uitgaande van de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha, een T=100 gebeurtenis zonder schade te kunnen verwerken.

Bij het ontwikkelen van plannen voor het gebied Binnenstad-Havendijk moet hiermee rekening worden gehouden.

3.7 Groenbeleid

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

Het groen dient naast belevingswaarde een duidelijke gebruikswaarde te bezitten (sport/spel). In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zal dat niet het geval zijn; openbaar groen komt hier alleen voor in de vorm van bermen en smalle groenstroken.

De twee grote eiken nabij de molen zijn door de gemeente aangemerkt als monumentale bomen (Cultuurhistorisch waardevol en zeer beeldbepalend voor de oude stad). Deze bomen moeten worden gehandhaafd en er dient te worden gezorgd voor goede groeiomstandigheden.

3.8 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. Het in het verkeersstructuurplan omschreven beleid heeft voor wat betreft de ontsluiting e.d. van dit onderhavige plan, geen noemenswaardige invloed.

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, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. 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.

Voor bedrijven en instellingen is het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Indien het parkeren voor een bepaalde functie niet op eigen terrein gefaciliteerd kan worden heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om beargumenteerd af te wijken van de eis om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

Om de aanvrager van de omgevingsvergunning in een dergelijke situatie wel mee te laten betalen aan de realisatie van parkeergelegenheid, is bij raadsbesluit van 7 april 2011, het parkeerfonds ingesteld.

3.10 Economisch beleid

Het economische beleid is gericht op het optimaal benutten van de beschikbare ruimte en het bieden van meer uitgesproken, gedifferentieerde werkmilieus. Verder wordt er ruimte geboden aan kleinschalige werkgelegenheid in de woonomgeving waar dat kan (functiemenging). De milieuhinder van bestaande en nieuwe bedrijvigheid dient tot een zo laag mogelijk niveau te worden beperkt, terwijl milieuhinderlijke activiteiten dienen te worden geweerd uit de directe woonomgeving. Bij activiteiten die wel worden toegestaan dienen adequate maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat ontoelaatbare milieuhinder voor de omgeving wordt veroorzaakt.

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

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

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Inleiding

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Daarnaast heeft er met ingang van 1 januari 2012 een aanpassing plaatsgevonden van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Vanaf 1 januari 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, lid 2, sub a een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige en/of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn de volgende monumenten aanwezig :

- Havendijk 5-7, dubbel (thans enkel) woonhuis uit eerste kwart van 20^e eeuw, gebouwd voor timmerlieden van de voormalige scheepswerf, gemeentelijk monument;
- Havendijk 9, molen De Hoop, oorspronkelijk gebouwd in Weesp (1779), verplaatst naar Oldenzaal (1913) en naar Harderwijk (1998/1999), rijksmonument;
- Havendijk 1, scheepswerf Veluvia, periode begin 20^e eeuw. De overblijfselen van de werf bestaan uit een scheepshelling met bedding, de restanten van een tweede bedding, een scheepslieper en een smederij, gemeentelijk monument

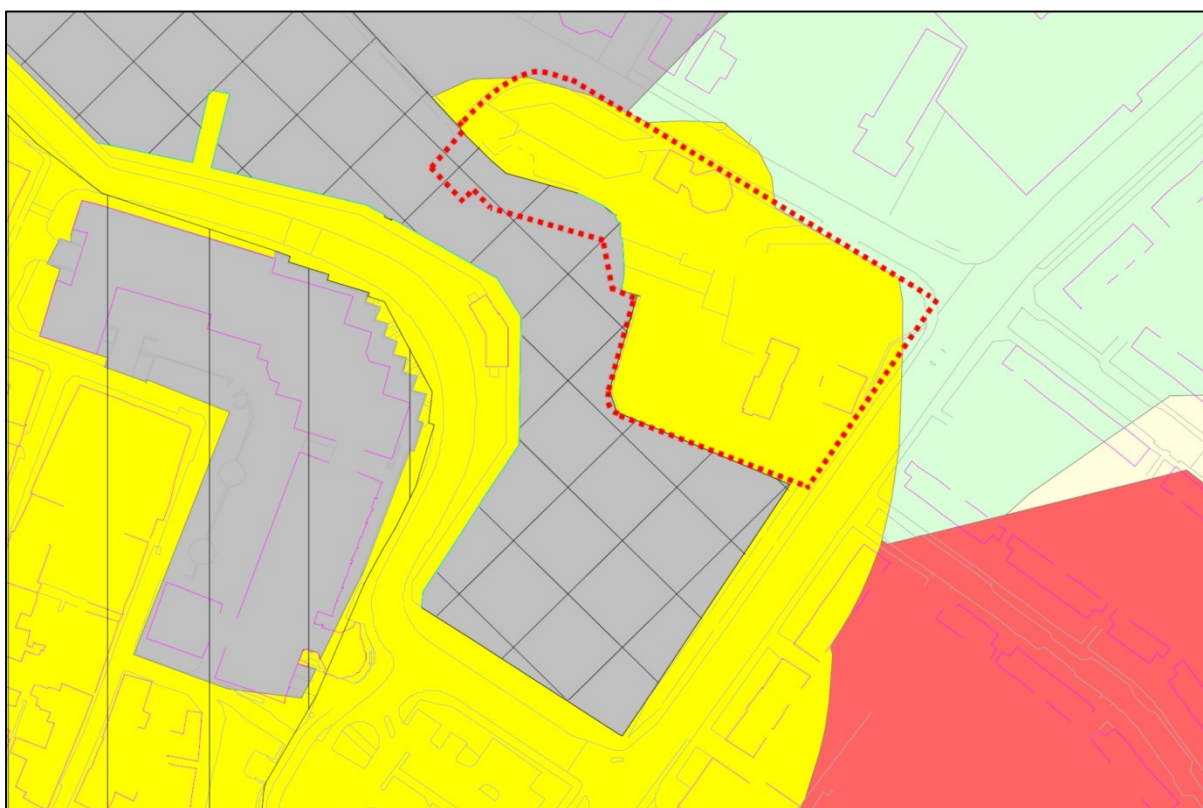
Bij ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met instandhouding van de monumenten. Dat houdt onder meer in dat bouwkundige uitbreiding van het bestaande monumentale pand van de smederij in beginsel niet mogelijk is (er kan wel een passende bebouwing worden toegevoegd) en dat de botterhelling ongewijzigd in stand gehouden moet worden bij eventuele uitbreiding van het horecapand en/of verplaatsing van het terras.

De bescherming van deze monumenten geregeld in de Monumentenwet en/of de monumentenverordening. Op grond hiervan gelden beperkingen met betrekking tot veranderingen en gebruik van deze monumenten.

Op het terrein van Veluvia bevinden zich bovendien twee grote eiken met een beschermd status, op basis van gemeentelijk beleid dienen deze bomen te worden gehandhaafd en beschermd.

4.2.3 Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij het wijzigen van de bestemming van gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeenteraad heeft op 7 april 2011 het Archeologiebeleid 2011-2015, en als onderdeel daarvan de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Conform dit beleid vindt er bij (grootschalige) ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium archeologisch vooronderzoek plaats. Op basis van dit onderzoek wordt bekeken of er archeologische waarden in het geding zijn.



Beleidskaart Archeologie

Archeologische waardevolle gebieden

	AMK- terreinen met attentiezones van 100 meter en attentiezone rond de Binnenstad.	Streven naar behoud in situ. Archeologisch vooronderzoek bij plangebieden groter dan 50 m ²	Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 50 m ² archeologisch vooronderzoek.
Gebieden zonder archeologische verwachting			
	Diep vergraven onder archeologisch niveau	Geen archeologisch onderzoek	Geen archeologisch onderzoek
	verstoord	Geen archeologisch onderzoek	Geen archeologisch onderzoek

Het bovenstaande kaartje laat een gedeelte zien van de Beleidskaart Archeologie 2011.

De begrenzing van het bestemmingsplan is daarop met een rode lijn aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat nagenoeg het gehele plangebied is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde. Dat betekent dat bij ingrepen in de bodem (dieper dan 30 centimeter) met een oppervlakte van meer dan 50 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor de bouw van de botterloods, visafslag en de aanleg van de scheepshelling zal de bodem voor meer dan 50 m² en dieper dan 30 centimeter worden verstoord. Conform het archeologiebeleid zou er daarom in kader van het bestemmingsplan en/of voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.

In overleg met de rayonarcheoloog is er in dit geval voor gekozen (in afwijking van het archeologiebeleid) om geen archeologisch vooronderzoek uit te voeren, omdat al voldoende duidelijk is welke vondsten er eventueel te verwachten zijn.

In dit gebied worden met name restanten van de voormalige vestingwerken, zoals de contrescarp van de voormalige gracht en de voormalige scheepshellingen verwacht. Bij werkzaamheden aan de haven (circa 1984) is er eerder een archeologische waarneming gedaan, waarbij resten van deze muur is gezien. Het plangebied is te klein om deze archeologische waarden in situ te kunnen behouden. Bij de omgevingsvergunning zullen er daarom voorschriften worden gesteld, om tijdens de (bouw)werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te voeren, zodat eventuele vondsten ex situ behouden kunnen worden.



Op deze kaart is in kleur de historische situatie uit 1621 aangegeven (bij benadering); de rode punt geeft de locatie aan van de waarneming, die in het archeologisch informatiesysteem van de Rijksdienst is opgenomen.

Opgemerkt wordt dat het terrein gedeeltelijk is opgehoogd (deels met asbesthoudende grond, zie paragraaf 4.6.3). Het is daarom goed denkbaar dat het gedeeltelijk ontgraven van het terrein mogelijk is zonder eventuele archeologische sporen aan te treffen of te verstoren.

4.3 Molenbiotoop

Midden in het plangebied van dit bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk staat de achtkante stellingmolen De Hoop. Een dergelijke molen staat op een verhoging, de stelling, om ook in de bebouwde kom voldoende wind te kunnen vangen om te kunnen draaien. De stellinghoogte van de molen 'De Hoop' bedraagt 9.10 meter.

In de Gelderse Molenverordening (12 januari 1996) in combinatie met de aangepaste Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening (die op 16 november 2007 in is werking getreden) is bepaald hoe omgegaan moet worden met planologische veranderingen binnen een molenbiotoop. Op grond van deze verordening mag de bouwhoogte van gebouwen binnen een afstand van 200 meter van de molen niet hoger zijn dan de hoogte van de stelling van de molen, in dit geval 9.10 meter.

Om die reden is de maximale bouwhoogte van gebouwen in het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk beperkt tot 9.10 meter. Daardoor zal de molenbiotoop door dat bestemmingsplan niet verslechteren.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. Het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 800 meter van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Gelet op deze afstand, en de bescheiden omvang van de beoogde ruimtelijke ingrepen, is er geen aanleiding om te verwachten dat realisering van dit bestemmingsplan zal leiden tot effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren.

Soortbescherming

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

Dit bestemmingsplan maakt slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk, die niet gepaard gaan met aanmerkelijke aantasting van vegetatie. De bestaande grote bomen bij de molen en elders in het plangebied worden gehandhaafd. Er zijn daarom geen significante gevolgen voor de flora en fauna. Het bestemmingsplan gaat niet uit van het slopen van opstallen gesloopt die mogelijk zouden kunnen dienen als schuil- of broedplaats voor vleermuizen.

4.5 Watertoets en wateradvies

4.5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Op 10 januari 2014 is voor dit plan een digitale watertoets uitgevoerd (dossiercode 20140110-10-8210).

Via deze digitale watertoets is beoordeeld of- en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

4.5.2. Beoordeling

De digitale watertoets heeft het volgende uitgewezen.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watervangsten), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.5.3. Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water:

Algemene aandachtspunten

- *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Uitzondering hierop is lozen van schoon hemelwater (b.v. dakoppervlakken) rechtstreeks op het oppervlaktewater van de Vissershaven. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor dit water dat in open verbinding staat met het hoofdwatersysteem. Het lozen van schoon hemelwater op het hoofdwatersysteem is niet melding- of vergunning plichtig tot een debiet van 5.000 m³/h.

- *Grondwaterneutraal bouwen*

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Dit zal met name een aandachtspunt vormen bij eventuele activiteiten in verband met de voorgenomen realisatie van botter loods en scheepshelling.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

- Riooltransportleidingen inclusief zakelijk rechtstrook

Aangrenzend aan het plangebied zijn riooltransportleidingen aanwezig (Burgemeester de Meester straat). Deze leidingen zorgen voor de afvoer van vaak grote hoeveelheden afvalwater of gezuiverd afvalwater (effluent). De aanwezigheid van deze leidingen stelt eisen aan het grondgebruik; zo geldt bijvoorbeeld een bebouwingsvrije zone en worden eisen gesteld aan het type verharding boven een leiding. Het waterschap adviseert hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Onderhoud Technische Installaties (OTI).

Benodigde vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met de Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op regionaal oppervlaktewater, het brengen van stoffen in oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

4.5.4. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Binnenstad-Molendijk.

4.6 Milieu

4.6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voorkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Wet milieubeheer).

Voor zover bestaande functies ongewijzigd in het bestemmingsplan Binnenstad-Molendijk worden gehandhaafd wordt niet ingegaan op milieuaspecten. De informatie over milieu heeft met name betrekking op de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt:

- het bouwen van visafslag met botterloods en –helling,
- wijziging van de bestemming en toevoeging van bebouwing op het terrein van Veluvia;
- uitbreiden van de bebouwing bij de molen De Hoop.

Bij milieuaspecten moet zowel worden gedacht aan de geschiktheid van de locatie voor de beoogde ontwikkelingen, als aan de mogelijk gevolgen van die ontwikkelingen voor de omgeving. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is alleen het bouwen van visafslag met botterloods en –helling relevant.

4.6.2 geluidhinder

Algemeen

De inrichting valt onder het regime van het activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn geluidnormen opgenomen. Het bedrijf kan muziekgeluid ten gehore brengen voor zover het geluidniveau niet meer is dan de normen uit het activiteitenbesluit

Op grond van de Algemene plaatselijke verordening is het mogelijk om voor een aantal dagen af te wijken van deze normen. In de Algemene plaatselijke verordening is vastgelegd dat voor 4 dagen per jaar ontheffing op de geluidnormen kan worden aangevraagd. Is het pand waar muziekgeluid ten gehore wordt gebracht uitgerust met een goed werkende geluidssluis dan is ontheffing voor 8 dagen per jaar mogelijk.

Wanneer het aantal evenementen waarbij muziekgeluid ten gehore wordt gebracht niet meer dan 4 of 8 (wanneer een deugdelijke geluidssluis is aangebracht) dan kan zonder verdere akoestische maatregelen aan het activiteitenbesluit milieubeheer worden voldaan.

Worden er in een jaar meer evenementen met muziek gehouden dan zullen akoestische maatregelen getroffen moeten worden. Op grond van het activiteitenbesluit milieubeheer zal dan eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Ten behoeve van de ruimtelijke afweging en de toelichting in het bestemmingsplan moet er een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek is overigens ook te gebruiken voor een eventuele melding op grond van het activiteitenbesluit.

Het beleid dat in de binnenstad gevoerd wordt ten aanzien van de hoorbaarheid van muziekgeluid is niet toepasbaar op deze locatie. Dit vanwege het feit dat het bedrijf in een omgeving ligt met geheel andere akoestische eigenschappen dan in de binnenstad.

akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk heeft bureau Tauw in 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek voor bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk, Tauw, 17 april 2014, kenmerk R001-1221499HUI-beb-V02-NL).

Het onderzoek heeft betrekking op alle functies en activiteiten die in het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk mogelijk worden gemaakt (visafslag, botterloods en botterhelling, uitbreiding van de molen De Hoop, de horecafunctie bij Veluvia en uitbreiding van de smederij).

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is alleen relevant de geluidsbelasting ter plaatse van geluidgevoelige functies in de omgeving, als gevolg van de activiteiten in de visafslag, de botterloods en op de botterhelling.

De visafslag, de botterloods en de botterhelling zijn in het onderzoek beschouwd als één afzonderlijke onderneming. De geluidniveaus ten gevolge van de inrichting zijn bepaald conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999'. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast is in het rapport ook, ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening, de geluidsbelasting van het gehele plan gezamenlijk berekend (dus inclusief de ontwikkelingen bij de molen en Veluvia) voor de representatieve situatie.

In het rapport is een beschrijving opgenomen van de 'Akoestisch representatieve bedrijfssituatie', de bedrijfssituatie waarbij de inrichting volledig in bedrijf is (behoudens afwijkingen met een beperkte frequentie of incidentele frequentie), rekening houdend met de in het rapport omschreven relevante activiteiten in en op het terrein van de visafslag, de botterloods en de botterhelling.

In het rapport worden ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege activiteiten van, in, en bij de visafslag, de botterloods en de botterhelling de volgende conclusies getrokken:

- Voor de representatieve bedrijfssituatie (bladzijde 38\38):
De berekende geluidsbelasting als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie van de visafslag en de botterloods voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- Voor de maximale geluidsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie (bladzijde 39\38):
De berekende maximale geluidsniveaus als gevolg van de botterloods en de visafslag voldoen aan de grenswaarden, indien de piekniveaus als gevolg van de vrachtwagen van en naar de botterloods worden uitgesloten. Deze uitsluiting is gegrond in het Activiteitenbesluit.

In het rapport wordt over het geluid van de vrachtwagen opgemerkt (op pagina 13\38): 'Aangezien het om één vrachtwagen gaat die op een representatieve dag van en naar de botterloods kan rijden, is de geluidsbelasting hiervan niet relevant om specifiek inzichtelijk te maken'.

Het Akoestisch onderzoek voor bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk is als separate bijlage integraal bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.6.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

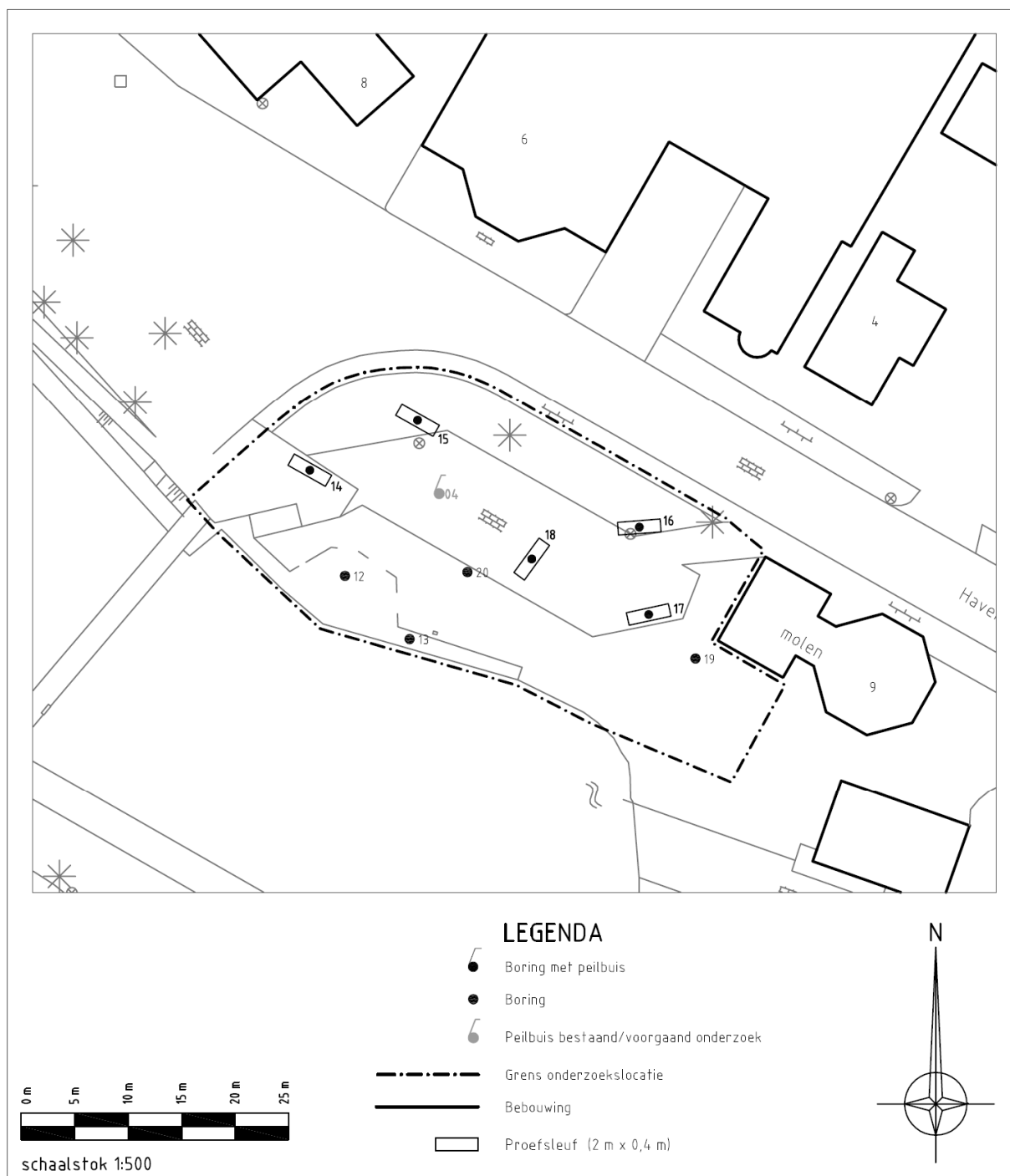
Binnen het onderhavige plangebied bevindt zich het terrein waarop de visafslag, de botterloods en de botterhelling zijn geprojecteerd. Dit betreft de locatie ten westen van de molen aan de Havendijk 9 en grenzend aan de Visserhaven (zie bijgaand kaartje). De locatie is dit moment onbebouwd en in gebruik als openbaar groen. Voor 1900 was de locatie in gebruik als scheepshelling. Er werden daar werkzaamheden uitgevoerd voor reparatie en onderhoud van boten. Na de oorlog is het gehele terrein opgehoogd met puinhoudend materiaal van onbekende herkomst.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Zowel op de huidige locatie als op het aangrenzende terrein van de molen zijn in 1993 en 1994 bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit werd in 1997 gevolgd door een bodemsanering van de ernstige PAK-verontreiniging ter hoogte van de toen nog te plaatsen molen. In de bodem van de huidige onderzoekslocatie zijn destijds licht tot matig verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Op de aanwezigheid van asbest werd toen nog niet onderzocht.

In 2012 is de bodem opnieuw onderzocht op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen in verband met de toekomstige visafslag, botterloods en botterhelling (verkennende bodem- en asbestonderzoek, Vink Milieutechnisch Adviesbureau, projectnummer P12M0123, 13 september 2012). In dit onderzoek zijn zowel in de bovengrond als in het merendeel van de ondergrond alleen lichte verontreinigingen met PAK, cadmium, kwik, lood en zink aangetoond. Ongeveer in het midden van de onderzoekslocatie is in de ondergrond overigens wel een matige verontreiniging met PAK aangetoond, tot boven het criterium voor nader onderzoek. In het grondwater zijn tijdens dit onderzoek geen verontreinigingen met de gemeten parameters aangetoond. Tevens blijkt uit ditzelfde onderzoek dat het puinhoudende ophoogmateriaal (grote fractie) asbesthoudend is en dat in de grondmonsters (fijne fractie) geen asbestvezels boven de interventiewaarde zijn aangetroffen. Er lijkt dus alleen asbest aanwezig te zijn in de puinlaag, die plaatselijk tot ruim drie meter onder het maaiveld ligt, en niet in de grond zelf. Omdat het uitgevoerde asbestonderzoek verkennend is zou voor een betrouwbaar beeld van de verontreiniging nog een nader asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Vervolgens is in 2014 weer een bodemonderzoek op dezelfde locatie uitgevoerd, vanwege de eerder aangetoonde verontreinigingen met asbest en PAK en de voorgenomen locatieontwikkelingen (verkennend bodemonderzoek en nader asbest in grondonderzoek, Visafslag te Harderwijk, projectnummer 134434.02, 19 februari 2014).



Overzichtskaartje van boringen en sleuven (bijlage 1.2 uit Verkennend bodemonderzoek d.d. 19 februari 2014)

Tijdens dit bodemonderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn over het algemeen lichte verontreinigingen met PAK, cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie en PCB's aangetoond. In het midden van de locatie (boringen 18 en 20, zie bijgaand kaartje) echter zijn in de ondergrond matige verontreinigingen met zink en sterke verontreinigingen met PAK aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met de gemeten parameters verhoogd. Uit het nader asbestonderzoek blijkt alleen ter plaatse van één sleuf (nr. 14, zie bijgaand kaartje)

in de ondergrond asbesthoudend materiaal aanwezig te zijn. In het ondergrondmonster uit dezelfde sleuf wordt een asbestgehalte onder de interventiewaarde aangetoond. Via een berekeningsformule komt het gewogen asbestgehalte voor de bodem ter plaatse van sleuf 14 ruim boven de interventiewaarde uit (5.100 mg/ kg ds., interventiewaarde asbest is 100 mg/kg ds.). Deze overschrijding wordt dus vooral veroorzaakt door het aangetroffen asbesthoudende materiaal in sleuf 14. In de overige sleuven op de onderzoekslocatie zijn tijdens dit onderzoek overigens geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Tevens zijn in de grondmonsters van de overige sleuven ook geen asbestvezels boven de detectiegrens waargenomen.

Conclusie uit bodemonderzoeken

Uit de onderzoeksresultaten komen de volgende belangrijkste verontreinigingen naar voren:

- PAK-verontreiniging: op het hoger gelegen terreindeel in het midden van de locatie zijn in de ondergrond matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetoond en een matig verhoogd gehalte aan zink. Mogelijk is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Deze is in de diepte nog niet geheel afgeperkt.
- Asbestverontreiniging: uit de beide laatste onderzoeken (2012 en 2014) blijkt de asbestverontreiniging vooral samen te hangen met het aanwezige puin. Tevens wordt geconcludeerd dat alleen ter plaatse van sleuf 14 (onderzoek 2014) sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met asbest in de ondergrond. Deze overschrijding wordt overigens vooral veroorzaakt door de diverse stukken asbestplaat die zich in het uitgegraven sleufmateriaal bevonden. In het grondmonster uit dezelfde sleuf is namelijk geen overschrijding van de interventiewaarde aangetoond (60 mg/kg ds.). In 2014 bevatten de overige gegraven sleuven geen asbestverdachte materialen, maar in 2012 zijn op nog twee andere plekken op de onderzoekslocatie asbesthoudende materialen aangetoond, waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden. Zowel gaten als sleuven zijn niet op exact dezelfde plekken gegraven. Er kan daarom niet worden uitgesloten dat op andere plekken op de onderzoekslocatie ook sterk verhoogde gehalten aan asbest aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Aangezien het bodemonderzoek heeft uitgewezen dat in delen van het terrein (met name de puinlaag) verontreinigingen zijn aangetroffen (PAK en asbest) zal het terrein, voor zover dat nodig is voor de realisering van het project, gecontroleerd worden afgegraven. Vrijkomende grond wordt gecontroleerd afgevoerd naar een erkende verwerker. Hierbij worden de veiligheidsmaatregelen conform de CROW 132 'Werken met verontreinigde grond en grondwater' in acht genomen.

4.6.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen (weg, spoor, water, buisleidingen en inrichtingen). Externe veiligheid is derhalve niet relevant.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn.

Wel bevinden zich in het plangebied diverse ondergrondse leidingen, waaronder een electroleiding (middenspanning) onder de Vissershaven tussen de molen en de ophaalbrug. Voor zover deze leidingen een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen zullen deze in overleg met de desbetreffende leidingbeheerder (Liander) worden verplaatst.

Deze werkzaamheden worden afgestemd op werkzaamheden in het kader van bodemsanering binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

5.8 Parkeren

Er is op het terrein van Visafslag, Botterloods en botterhelling geen ruimte voor het parkeren van auto's. Ingevolge het parkeerbeleid moet wel worden voorzien in de benodigde parkeercapaciteit (zie paragraaf 3.8 van deze ruimtelijke onderbouwing).

In beginsel is het uitgangspunt dat het parkeren voor bedrijven en instellingen zoveel mogelijk dient plaats te vinden op eigen terrein. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om beargumenteerd af te wijken van de eis om het parkeren op eigen terrein te realiseren als het parkeren voor een bepaalde functie niet op eigen terrein gefaciliteerd kan worden.

Om de aanvrager van de omgevingsvergunning in een dergelijke situatie wel mee te laten betalen aan de realisatie van parkeergelegenheid is (bij raadsbesluit van 7 april 2011) het parkeerfonds ingesteld.

De Visafslag en botterloods worden aangemerkt als een museale functie. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,5 à 0,7 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van een bebouwd oppervlak van 358,5 m² zijn derhalve 2 à 3 parkeerplaatsen nodig. Omdat deze parkeerruimte niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden is een bijdrage in het parkeerfonds verschuldigd. Deze bijdrage is als onderdeel van de grondprijs bij de Stichting Vischafslag in rekening gebracht.

BEELDKWALITEITPLAN BINNENSTAD-HAVENDIJK

Algemeen

Doel

Voor het gebied nabij de molen De Hoop tussen de Havendijk en de Vissershaven wordt het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk opgesteld. Dat bestemmingsplan heeft onder meer tot doel om de volgende ontwikkelingen mogelijk te maken:

- het bouwen van een visafslag met botterloods en -helling;
- het uitbreiden van de horeca-functie op het terrein van het bedrijf Veluvia;
- het uitbreiden van de accommodatie voor bezoekers van de molen De Hoop.

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk.

Dit document geeft een ruimtelijk kader op basis waarvan de bebouwing in het plangebied Binnenstad-Havendijk kan worden ontworpen. Daarnaast bevat het dit document criteria waaraan de commissie ruimtelijke kwaliteit deze bouwplannen dient te toetsen.

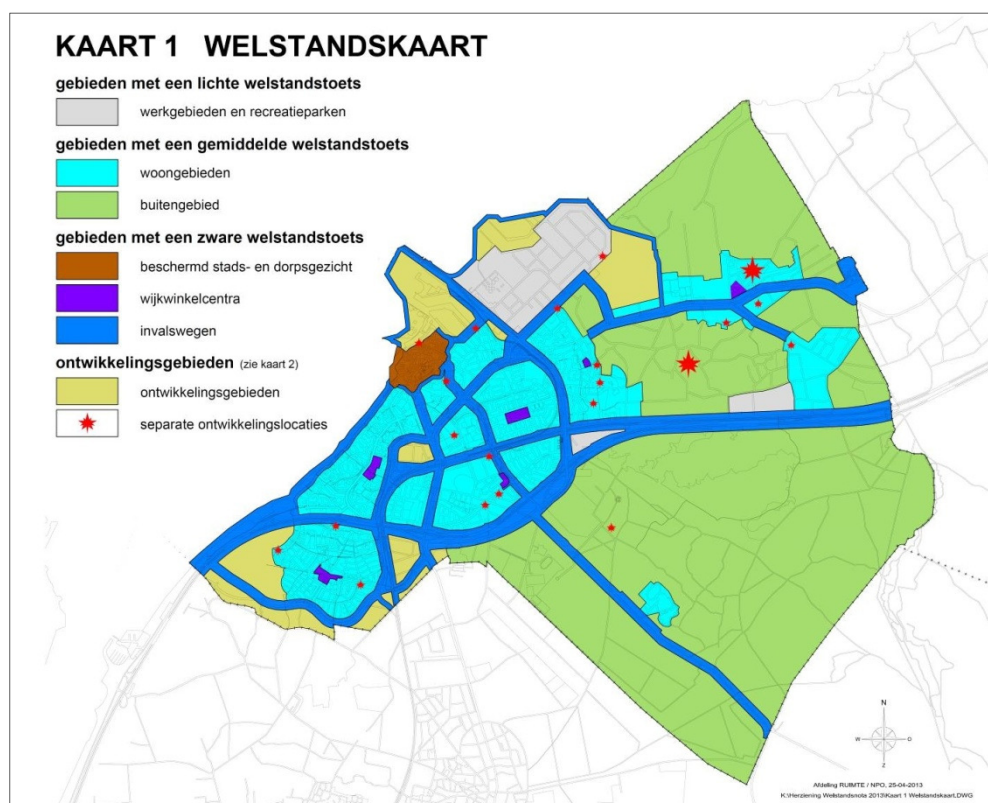


Plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad-Havendijk en van dit beeldkwaliteitplan

Welstandsnota

In de welstandsnota Harderwijk is de stad in drie welstandsniveaus verdeeld: gebieden met een lichte welstandstoets, met een gemiddelde welstandstoets en met een zware welstandstoets.

Daarnaast zijn 'Ontwikkelingsgebieden' onderscheiden; gebieden waar voor de komende jaren aanmerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, zoals onder meer het Waterfront. Ook het plangebied Binnenstad-Havendijk is aangemerkt als Ontwikkelingsgebied.



In het kader van de planontwikkeling zijn of worden voor ontwikkelingsgelieden beeldkwaliteitsplannen gemaakt; bouwplannen voor deze locaties worden daaraan getoetst. Voor ontwikkelingsgelieden is het beleid gericht op realisering van bebouwing van hoge ruimtelijke kwaliteit, passend in het beoogde karakter van het gebied.

Beoogd karakter van de invulling van het plangebied, algemene typering

Voor het gehele plangebied wordt gestreefd naar bebouwing en terreininrichting die doet denken aan een traditionele botterwerf met bijbehorende loodsen, refererend aan de tijd dat het IJsselmeer nog Zuiderzee was. De toe te voegen bebouwing zal in vorm, beeld en materiaal refereren aan traditionele houten loodsen. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing goed aansluiten bij de in het gebied al aanwezige historische bebouwing. Tussen de panden onderling dient een duidelijke verwantschap te bestaan.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied zijn de volgende monumenten aanwezig :

- Havendijk 5-7, dubbel woonhuis uit eerste kwart van 20e eeuw, gebouwd voor timmerlieden van de voormalige scheepswerf, gemeentelijk monument;
- Havendijk 9, molen De Hoop, oorspronkelijk gebouwd in Weesp (1779), verplaatst naar Oldenzaal (1913) en naar Harderwijk (1998/1999), rijksmonument;
- Havendijk 1, scheepswerf Veluvia, periode begin 20e eeuw. De overblijfselen van de werf bestaan uit een scheepshelling met bedding, de restanten van een tweede bedding, een scheepshier en een smederij, gemeentelijk monument.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het in stand houden van deze monumenten. In het plangebied toe te voegen bebouwing en inrichtingselementen dienen hierop te worden afgestemd.

Beeldkwaliteit

Algemeen

- o In het gebied Binnenstad-Havendijk moet worden voldaan aan de Algemene welstandscriteria voor gebieden met een zware welstandstoets uit de Welstandsnota (zie bijlage 1) .

Bebouwing

- *Karakteristiek van het gebied*
Gestreefd wordt naar inrichting en bebouwing van het plangebied die doet denken aan een traditionele botterwerf uit de tijd dat het IJsselmeer nog Zuiderzee was. De bebouwing op het terrein zal in vorm, beeld en materiaal refereren aan houten nautische loodsen.
- *Meerzijdige oriëntatie*
De bebouwing dient vanaf verschillende kanten een attractief ruimtelijk ensemble te vormen; zowel gezien vanaf de weg (Havenkade) als vanaf het water (de Visserhaven) en vanuit de binnenstad. Er wordt uitgegaan van een meerzijdige oriëntatie van de bebouwing. Alle naar de openbare ruimte gekeerde gevels dienen een hoogwaardige uitstraling te hebben.
- *Bouwhoogte maximaal 9 meter*
De bouwhoogte van de te realiseren bebouwing bedraagt maximaal 9 meter. Omwille van een attractief bebouwingsbeeld heeft een gevarieerde bouwhoogte de voorkeur.
- *Samenhang maar geen gelijkvormigheid*
Voor alle bebouwing geldt dat een architectuurbeeld wordt nagestreefd dat doet denken aan een historisch gegroeid ensemble. Voor elk pand afzonderlijk geldt dat de verschijningsvorm in vorm en kleur refereert aan traditionele bebouwing. Daarbij is het wenselijk dat de panden van elkaar verschillen door variaties in kleur, materiaalgebruik en/of detaillering, zonder dat de samenhang verloren gaat. Dit is ook bij historisch gegroeide ensembles vaak het geval.
- *Refereren aan de historie, maar niet zonder meer imiteren*
Voor alle bebouwing geldt dat een architectuurbeeld wordt nagestreefd dat refereert aan historische bebouwing, zonder echter te vervallen in imitatie. Het is gewenst dat in architectuur, detaillering en/of materiaalgebruik zichtbaar wordt gemaakt wordt dat het geen overgeleverde historische bebouwing betreft, maar als zodanig herkenbare nieuwbouw.
- *Reclame uitingen integreren in ontwerp*
Het reclamebeleid voor de binnenstad is van toepassing (Welstandsnota 2013 paragraaf 4.5.4.) Reclame-uitingen zijn in omvang bescheiden; vormgeving en kleurgebruik van reclame dient te worden afgestemd op het beoogde karakter van de bebouwing en de terreininrichting.

Terreininrichting

- *informele inrichting met traditionele materialen*
Uitgegaan wordt van het aanleggen van een informele voetgangersroute door het gebied, ingericht met traditionele materialen (zoals gebakken straatklinkers), passend bij het beoogde karakter van de bebouwing. Waar geen verharding nodig is wordt bij voorkeur gras toegepast.
- *Aandacht voor erfscheidingen*
Erfscheidingsen op en langs het terrein dienen in kleur en materiaalgebruik te passen bij het beoogde karakter van de bebouwing.
- *Passende inrichting van terrassen*
De inrichting van terrassen (schermen, parasols, meubilair) dient in kleur en materiaalgebruik te worden afgestemd op het beoogde karakter van de bebouwing en de terreininrichting.
- *Opslag uit het zicht*
De opslag van goederen dient zoveel mogelijk inpandig plaats te vinden en bij uitzondering op onbebouwde terreindelen buiten het zicht vanuit de openbare ruimte.

Criteria

Algemeen

- In het gebied Binnenstad-Havendijk moet worden voldaan aan de Algemene welstandscriteria voor gebieden met een zware welstandstoets uit de Welstandsnota (zie bijlage 1) .

Situering

- De bebouwing in het plangebied wordt op een zodanige manier gegroepeerd dat het totaalbeeld doet denken aan een historisch gegroeid ensemble van traditionele bebouwing.
- Bebouwing en uitbreidingen daarvan worden zodanig gesitueerd dat aan de waterzijde en tussen de bebouwing een informele voetgangersroute kan worden aangelegd ter ontsluiting van de verschillende functies op het terrein.
- Uitgegaan wordt van meerzijdige oriëntatie; de bebouwing presenteert zich zowel naar de Havenkade als naar de aan te leggen informele voetgangersroute aan de waterzijde.

- Bij het situeren van gebouwen wordt rekening gehouden met zichtlijnen op karakteristieke elementen in de omgeving zoals de ophaalbrug over de Vissershaven.
- Lange gesloten gevels langs de Havenkade zijn ongewenst.
- Het is gewenst dat van buiten af iets zichtbaar is van wat er in de gebouwen gebeurt.
- De opslag van goederen dient zoveel mogelijk inpandig plaats te vinden en bij uitzondering op onbebouwde terreindelen buiten het zicht vanuit de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Uitgegaan wordt van eenvoudig gevormde bouwmassa's en eenvoudige kapvormen (zadeldaken).
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld worden grote bouwmassa's opgedeeld in kleinere delen, elk met een eenvoudige hoofdvorm.
- De richting van de bebouwing volgt in hoofdzaak de richting van de Havenkade, maar omwille van een gevarieerd totaalbeeld is een zekere variatie in bebouwingsrichting gewenst.
- De bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 9 meter; bij voorkeur minder. Omwille van een attractief bebouwingsbeeld heeft een gevarieerde bouwhoogte de voorkeur.
- Langs de beide ontsluitingsroutes (de Havenkade en de aan te leggen informele voetgangersroute) wordt uitgegaan van een lage goothoogte (niet meer dan 3,5 m).
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld wordt uitgegaan van variatie in goothoogtes.
- Op- en uitbouwen ten behoeve van installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld verschillen de panden van elkaar door kleine variaties in kleur, materiaalgebruik en/of detaillering, zonder dat onderlinge samenhang verloren gaat.

Gevels

- Voor alle bebouwing wordt uitgegaan van een architectuurbeeld dat in vorm en kleur refereert aan historische bebouwing.
- Het architectuurbeeld hoeft geen letterlijke imitatie te zijn van historische bebouwing; het is gewenst dat uit architectuur, detaillering en/of materiaalgebruik blijkt dat het geen overgeleverde historische bebouwing betreft, maar als zodanig herkenbare nieuwbouw.
- Grote lengtes van gebouwen zijn architectonisch geëeld.
- Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.

Materiaalgebruik

- Gevels: basismateriaal verticale of horizontale houten (of houtachtige) gepotdekselde delen. In beperkte mate kan ook metselwerk voorkomen (onder meer in aansluiting op de molen).
- Dakbedekking: gebakken pannen, kleur 'Hollands rood' (zoals de pannen op de schuur van Veluvia), bij voorkeur met kleur- en vormschakeringen, of antraciet.
- Indien zonnecellen op dakvlakken worden toegepast dienen deze zorgvuldig in het ontwerp van het dakvlak te worden ingepast; bij voorkeur het hele dakvlak in één materiaal uitvoeren.

Kleurgebruik

- Kleurgebruik dient aan te sluiten bij kleurbeleid voor de binnenstad, dat is beschreven in het boekje 'Kleuren voor Harderwijk' (het Kleurbureau, Rob van Maanen, 2010).
- Kleurgebruik gevels: overwegend zwart, antraciet of heel donkerbruin of donkergroen.
- Dakranden: indien boeiboorden worden toegepast: wit. Kozijnen: overwegend wit.
- Deuren: rood (ossebloed), blauw of groen, afgestemd op het kleurbeleid voor de binnenstad.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen passen in kleur en materiaalgebruik bij het karakter van de bebouwing.
- Reclame- uitingen zijn terughoudend en passend bij het beoogde karakter van het gebied.
- De criteria voor reclames in de binnenstad zijn van toepassing (zie bijlage 2).
- Eenvoudige, robuuste inrichting van het erf, met toepassing van traditionele materialen.
- Bij voorkeur geen damwandprofielen, betonplaten en vergelijkbare materialen in het zicht.
- Waar geen verharding nodig is wordt bij voorkeur gras toegepast.
- Terreinverlichting: armaturen worden afgestemd op het traditionele karakter van het gebied.

Referentiebeelden

De belangrijkste referentie voor de toe te voegen bebouwing is de al aanwezige bebouwing, met name de loods op het terrein van Veluvia.



Een goede referentie voor het nagestreefde beeld van de bebouwing voor de botterloods en de visafslag is de vrij recent in Huizen gebouwde botterwerf.



Eigentijdse kenmerken

Hoewel een invulling van de locatie wordt beoogd die refereert aan een historisch gegroeid ensemble, is het goed mogelijk en wenselijk om in architectuur, detaillering en materiaalgebruik zichtbaar te maken dat het geen overgeleverde historische bebouwing betreft, maar nieuwbouw die refereert aan de historie. De onderstaande voorbeelden vormen daarvoor mogelijke referenties:



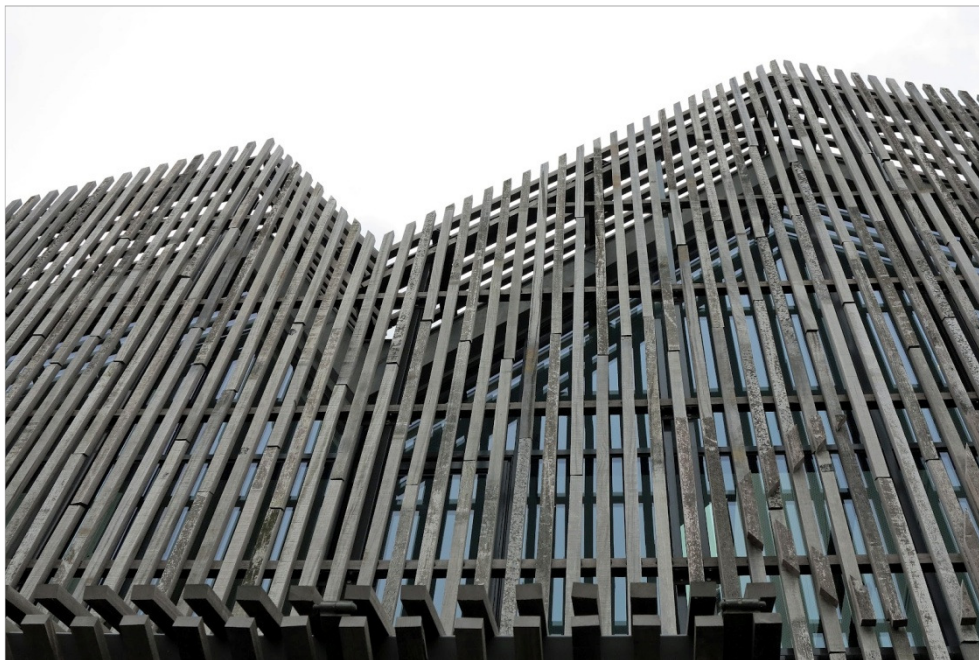
museum Schokland: niet-traditionele patronen in de gevelbetimmering



Schuren bij bezoekerscentrum Veluwezoom, Rheden: niet-traditionele detaillering van goten, gevelbetimmering, dakranden en raamopeningen.



museum Kaap Skil, Oudeschild, Texel: refereert aan traditionele bebouwing, maar is toch anders



museum Kaap Skil, Oudeschild, Texel: transparante gevel van hout en glas

BIJLAGE 1 bij Beeldkwaliteitplan Binnenstad-Havendijk

Algemene welstandscriteria voor gebieden met een zware welstandstoets (uit Welstandsnota 2013, paragraaf 4.5.1.)

Algemeen

Als voor een gebied een beeldkwaliteitplan is vastgesteld worden bouwplannen mede beoordeeld aan de hand van dat beeldkwaliteitplan.

Relatie met de omgeving

Aansluiten bij de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving, daarbij wordt met name gelet op:

- oriëntatie en ontsluiting;
- plaatsing op de kavel;
- hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm, ...);
- positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers, ...);
- hoofdmateriaal- en kleurgebruik.

Het bouwplan op zichzelf

- compositie van de hoofdmassa (verhoudingen hoofdvorm, dakvorm, ...);
- gevelcompositie (vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen);
- vormgeving van 'ondergeschikte elementen' (dakkapellen, erkers, ...);
- materiaal- en kleurgebruik.

Detailtering

- kozijnindeling en -detailtering;
- detailtering van karakteristieke bouw elementen (zoals dakkapellen, erkers, goten, ...);
- genuanceerd materiaal- en kleurgebruik.

BIJLAGE 2 bij Beeldkwaliteitplan Binnenstad-Havendijk

Criteria voor reclames in de binnenstad

(uit Welstandsnota 2013, paragraaf 4.5.4.)

Algemeen

- gevelreclames beperken tot gebouwen met een commerciële en/of openbare functie;
- reclame dienen een bescheiden en ondergeschikte rol te spelen in het straatbeeld;
- reclame zoveel mogelijk integreren in de architectuur en afstemmen op het gevelbeeld;
- de reclame dient te worden aangebracht aan de voorgevel;
- bij hoekpanden mag de reclame ook worden aangebracht aan de zijgevel;
- bij voorkeur ontwerpen in losse belettering, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui;
- geen semi-permanente reclame uitingen zoals vlaggen, banieren en wimpels;
- reclame aangebracht aan de binnenzijde van etalage en deuren wordt eveneens als reclame aangemerkt; reclame op vensters en deuren mag per raam/venster maximaal 1/3 van het glasoppervlak bedragen;
- periodiek oplichtende of bewegende reclame niet toegestaan.

Aantal

- per bedrijf of instelling mogen maximaal 2 reclame-uitingen worden aangebracht, waarvan bij voorkeur maximaal 1 vlak en maximaal 1 loodrecht op de gevel;
- als de gevelbreedte meer dan 9,0 meter bedraagt, dan zijn meerdere reclame-uitingen toegestaan, mits goed afgestemd op de architectuur van het gevelbeeld en in zijn totaliteit niet meer dan vier reclame-uitingen.

Plaats

- geen reclame op daken of dakgoten;
- geen reclame doorlopend over meerdere panden;
- reclame onder de raamdorpel van de bovenverdieping;
- reclame haaks op de gevel niet hoger dan de architectonische scheiding tussen onder en bovenverdieping aanbrengen;
- de reclame-uitingen mogen het gevelvlak niet over de gehele perceelbreedte in een onder- en bovenhelft verdelen.

Afmetingen

- reclames haaks op de gevel mogen maximaal 1,0 meter uit de gevel steken;
- reclames op zonweringen en markiezen mogen uitsluitend bestaan uit een eenvoudige en bescheiden naamsaanduiding;
- reclame vlak op de gevel mag niet breder zijn dan 1/3 (een derde) van deze gevelbreedte tot maximaal 4,0 m.;
- de dikte van een reclame haaks op de gevel mag maximaal 20 centimeter bedragen.

Criteria voor tijdelijke reclame

- de tijdelijke reclame moet betrekking hebben op de dienst die wordt verleend of het bedrijf of het beroep dat wordt uitgeoefend in of op de onroerende zaak;
- maximaal 1 tijdelijke reclame-uiting per gevel;
- het gebruik van fluorescerende kleuren of spiegelende materialen is niet toegestaan;
- periodiek oplichtende, bewegende of knipperende reclame is niet toegestaan;
- de reclame-uiting dient onder de raamdorpel van de bovenverdieping te blijven.