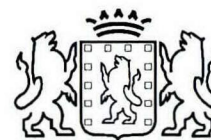


gemeente harderwijk



Linde Project Realisatie B.V.
Tolweg 5
3881 SX PUTTEN

DATUM:

28 JULI 2015

ONS KENMERK:

W2014-0552 / I14.7984

UW BRIEF VAN:

UW KENMERK:

ONDERWERP:

Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
9 woningen Walstein en Krommekamp

Geachte directie,

Op 4 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 9 woningen in strijd regels Ro en het maken van een uitrit met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)

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

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2015 tot 29 april 2015 ter inzage gelegen. Op 29 april 2015 is er een zienswijze binnengekomen van de heer G.G. Noorderijk, Veulenkamp 11 te Harderwijk. Daarnaast is door de heer K.J. de Groote, Veulenkamp 9 te Harderwijk een zienswijze ingediend deze is ook op 29 april 2015 binnengekomen. De zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven af te zien van het verlenen van de vergunning. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde Zienswijzennota.

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.

Advisering

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

DOMEIN: Ruimte

BEHANDELD DOOR: E. de Graaf

TELEFOONNUMMER: 0341 411 911

BIJLAGEN: Div.

Havendam 56

Postbus 149

3840 AC Harderwijk

gemeente@harderwijk.nl

Telefoon (0341) 411 911

5 8 JUL 1942

- welstand

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- De welstandscommissie heeft op 10 december 2014 een positief advies gegeven op het bouwplan.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (planologie)

Voor deze aanvraag is geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. De gemeenteraad heeft bij besluit van 20 januari 2011 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen, waarin een dergelijke verklaring niet vereist is. De activiteit die u heeft aangevraagd past binnen deze lijst. Daarom is een verklaring van de gemeenteraad niet nodig.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 14.557,00. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 18 maart 2015. De aanvraag, het conceptbesluit hebben voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend (zie hetgeen hierboven is benoemd). Dit besluit wordt op 12 augustus 2015 gepubliceerd op de gemeentepagina.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van zes weken na de dag na verzenddatum van deze brief.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

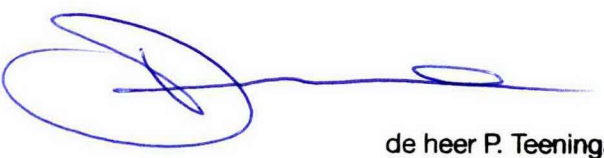
Inlichtingen

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de heer E. Okkema
loco-secretaris



de heer P. Teeninga
loco-burgemeester

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Bouwen
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Uitweg
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit
- BKV Z-14-03646

- BKV Z-14-03646

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

► *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Walstein 2A' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'd'. 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 10 december 2014 door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

VOORSCHRIFTEN

- I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Tijdens de bouw dienen kopieën van de omgevingsvergunning op de bouwplaats aanwezig te zijn.
 2. Ten minste 3 weken na 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);

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 het domein Ruimte.
- ☐ Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storen van beton 1 dag van te voren melden.
- ☐ Voltooiing 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.

Vooropname

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

Start bouw

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 het domein 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 'Uitwerkingsplan Walstein 2A' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden met de nadere aanduiding d'. De aanvraag is hiermee in strijd, omdat rijenwoning niet zijn toegestaan binnen deze bestemming.

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 artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Walstein 2A' is aangegeven dat de aanduiding 'd' staat voor twee-onder-1-kap. De aanvraag voorziet in het realiseren van rijenwoningen. In de bij de omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE

Het concept besluit heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2015 tot 29 april 2015. Binnen deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Bij brief van 28 april 2015 ingekomen 29 april 2015 heeft de heer G.G. Noorderijk, Veulenkamp 11 te Harderwijk een zienswijze ingediend.

Op 29 april 2015 is een zienswijze ingediend door de heer K.J. de Groote, Veulenkamp 9 te Harderwijk.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding het voorgenomen besluit te herzien.

VOORSCHRIFTEN

Geen nadere voorschriften.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'INRIT'

OVERWEGINGEN

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen/wijzigen van een inrit is een gemeentelijke taak die geregeld is in artikel 2:12 van de Algemeen Plaatselijke Verordening en artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

VOORSCHRIFTEN

Deze vergunning verlenen wij onder de volgende voorschriften dat u:

- de inritten aanlegt door een erkend stratenmakerbedrijf;
- de inrit aanleggen zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening;
- grijze betonklinkers, bkk 8 cm dik en inritblokken (50x75), gebruikt voor de bestrating;

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

OVERIGE KOSTEN

Toezichtkosten:

€ 59,00

Voor de betaling van de overige kosten krijgt u separaat een acceptgiro

Documentenlijst W2014-0552 versie 1

1563467_1417681917202_BBB_10-11-2014.PDF
1563467_1417682035147_Blad-03.pdf
1563467_1417682146073_Blad-06.pdf
1563467_1417682180116_Blad-07.pdf
1563467_1417682259622_Blad-D2.pdf
1563467_1417682337158_Blad-D3.pdf
1563467_1417682406808_Blad-D4.pdf
1563467_1417682573290_Bodemonderzoek_13-11-2014-.PDF
1563467_1417682658004_Catnic-gevel-lateien.pdf
1563467_1417682781036_Constructie-berekeningen_02-12-2014.PDF
1563467_1417682824850_Constructie-Overzichten_02-12-2014.PDF
1563467_1417682963675_Komo_glas_15-04-2010.pdf
1563467_1417683035564_Komo_isover_spouwisolatie_15-12-2009.pdf
1563467_1417683123944_Komo_kalkzandsteen_07-03-2014.pdf
1563467_1417683286152_Komo_scharnierkap_25-04-2013.pdf
1563467_1417683380192_KOMO-kozijnen_17-10-2006.pdf
1563467_1417683453928_onderhoud_gebouwen_cheklist_12-11-2014.PDF
1563467_1417683512139_Permo-sec-rol.PDF
1563467_1417683566247_Plaatvloer-KOMO-01-01-2009.pdf
1563467_1417683691733_Ruimtelijke_onderbouwing_-3-12-2014.PDF
1563467_1417683889144_papierenformulier.pdf
1563467_1417683889156_publiceerbareaanvraag.pdf
1563467_1417770233642_EPG_W01_05-12-2014.PDF
1563467_1417770508156_EPG_W02-03-04-05-08_05-12-2014.PDF
1563467_1417770576349_EPG_W06-07-09_05-12-2014.PDF
1563467_1417770607960_MPG-W-01-06-07-09_10-11-2014.PDF
1563467_1417770641541_MPG-W-02-03-04-05-08_10-11-2014.PDF
1563467_1418896440549_sonderingen_24-09-2009.PDF
1563467_1420718178611_akoestischrapport_07-01-2015.pdf
1563467_1420718280837_akoestischrapport_07-01-2015-h-s-b.PDF
1563467_1420718317005_Blad-04_08-01-2015.pdf
1563467_1420718371207_Blad-05_08-01-2015.pdf
1563467_1420718413192_Blad-S1_08-01-2015.pdf
1563467_1420718455141_Blad-S2_08-01-2015.pdf
1563467_1422359907184_Blad-01_27-01-2015.pdf
1563467_1422359972663_Blad-02_27-01-2015.pdf
1563467_1422360029871_Blad-08_27-01-2015.pdf
1563467_1424961903255_Onderzoek-geluid_26-02-2015.pdf
1563467_1424961953950_Duco_max-rooster.pdf
1563467_1424962068161_Duco-doc.pdf
BKV ODNV percelen Krommekamp-Walstein.pdf

Leges omgevingsvergunning

Linde Project Realisatie B.V.

Tolweg 5

3881 SX PUTTEN

KvKnr. 08107039

Behandeld door domein Ruimte

nr. W2014-0552

Dagtekening:

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 4 december 2014 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het oprichten van 9 woningen in strijd regels Ro en het maken van een uitrit aan Walstein en Krommekamp.

De opgegeven bouwkosten zijn:

€ 738.000,00

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

Leges activiteit bouwen:	10.449,00
Advieskosten welstand :	1.236,00
Beoordeling/vrijstelling bodemonderzoek:	144,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.663,00
Leges activiteit inrit:	65,00

Totaal verschuldigde leges:

€ 14.557,00

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 de heffingsambtenaar van Meerinzicht. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan worden verkregen bij het domein 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.

Hoe beroep indienen:

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

Griffierecht

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

Intussen...

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

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

ZIENSWIJZENOTA BEHOREND BIJ OMGEVINGSVERGUNNING W2014-0552, BETREFFENDE 9 WONINGEN WALSTEIN/KROMMEKAMP TE HARDERWIJK.

De heer G.G. Noorderijk, Veulenkamp 11

Bij brief van 28 april 2015, ingekomen 29 april 2015, heeft de heer G.G. Noorderijk, Veulenkamp 11 te Harderwijk een zienswijze ingediend.

De zienswijze betreft de volgende punten:

1. geen inspraak mogelijkheden ten aanzien van bouwplannen en ruimtelijke plannen;
2. verloedering van aanzicht van Krommekamp en Walsekamp;
3. woningen niet in overeenstemming met bestaande woningen;
4. onjuiste keuze van type woningen;
5. er wordt planschade geleden door het bouwplan.

Beantwoording zienswijze

Ad. 1.

Op 4 november 2014 is vanwege de wijziging ten opzichte van de geldende bestemmingsplanvoorschriften een informatie avond georganiseerd. De omwonenden, waaronder de indiener van de zienswijze, zijn hiervoor uitgenodigd. Voorts is op 18 maart 2015 in de Staatscourant nr 7335 gepubliceerd dat de gemeente voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, waarbij van het geldende bestemmingsplan zal worden afgeweken. Van deze publicatie is tevens mededeling gedaan in de publicatie op de gemeentelijke informatiepagina in "Het Kontakt" van 18 maart 2015. Daarmee is de mogelijkheid gegeven om in te spreken op het voorgenomen bouwplan en de daarvoor noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan.

Ad. 2.

In het uitwerkingsplan 'Walstein 2a' wordt ten aanzien van het betreffende perceel nog uitgegaan van 2-onder-1-kap woningen. Stedenbouwkundig is het niet onaanvaardbaar om in de plaats daarvan twee setjes met rijwoningen (een van 6 en een van 3) te plaatsen in plaats van de zes blokjes 2-onder-1-kap woningen. De goot- en bouwhoogte voldoen aan de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast worden de woningen 2 meter verder van de woningen aan de Veulenkamp gesitueerd ten opzichte van de eerder geprojecteerde 2-onder-1-kap woningen. De woningen zijn zoals gebruikelijk voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft op 10 december 2014 een positief advies gegeven. Daarenboven voldoet het bouwplan aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan 'Walstein 2a'. Naar ons oordeel is er daarom geen sprake van verloedering.

Ad. 3

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om in een woonwijk verschillende typen woningen te realiseren. Dat draagt bij aan de levendigheid en beleving van een wijk. Om die reden is het gewenst om verschillende woningtypen in elkaars nabijheid te realiseren. De nu geplande woningen sluiten aan bij hetgeen al is gerealiseerd in de wijk rondom deze woningen.

Ad.4

In beginsel staat het een aanvrager vrij een aanvraag in te dienen voor een bepaald type woning. Gelet op de ontwikkelingen van de woningmarkt is het merendeel van de oorspronkelijk geplande 2-onder-1 kap woningen onverkoopbaar gebleken. De nu beoogde woningen passen in de uitgangspunten van het 'Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016'.

Ad. 5. Planschade

Ten aanzien van de mogelijkheid van planschade kan worden opgemerkt dat hiervoor een separate procedure mogelijk is.

De heer K.J. de Groote, Veulenkamp 9

Op 29 april 2015 is een zienswijze ingediend door de heer K.J. de Groote, Veulenkamp 9 te Harderwijk.

Deze zienswijze betreft de volgende punten:

1. het bouwplan past niet bij en sluit niet aan op de bestaande bebouwing van 2-onder-1 kap woningen in de omgeving;
2. de recente woningbouw van vrijstaande en 2-onder 1 kap woningen in de wijk bewijzen het tegendeel van het gestelde dat woningen van het type 2-onder-1 kap niet aan de vraag van de markt voldoet. De 'onverkoopbaarheid' van de oorspronkelijk geplande woningen ligt meer in de door de ontwikkelaar gehanteerde prijsstelling.
3. onduidelijkheid over de te realiseren fietsbergingen van het bouwplan in relatie tot vermindering uitzicht en bezonning;
4. de beoogde woningen zijn nadelig voor het vrije uitzicht alsmede ten aanzien van de bezonning van de tuin;
5. in de parkeernormering van het beoogde bouwplan dienen de reeds bestaande parkeerplaatsen in de omgeving buiten beschouwing te worden gelaten. De in het bouwplan aangegeven nog te realiseren parkeerplaatsen aan het begin van de Veulenkamp staan het gebruik van dit weggedeelte als opstelplaats voor afvalcontainer in de weg.
6. er worden al (bouw)werkzaamheden uitgevoerd op het perceel terwijl de procedure nog niet is afgerond.

Beantwoording zienswijze

Ad.1.

In het uitwerkingsplan 'Walstein 2a' wordt ten aanzien van het betreffende perceel nog uitgegaan van 2-onder-1-kap woningen. Stedenbouwkundig is het niet onaanvaardbaar om in plaats van de 6 2-onder-1-kap woningen, twee setjes met rijwoningen te plaatsen. De goot- en bouwhoogte voldoen aan de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast worden de woningen 2 meter verder van de woningen aan de Veulenkamp gesitueerd ten opzichte van de eerder geprojecteerde 2-onder-1 kap woningen.

De woningen zijn zoals gebruikelijk voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft op 10 december 2014 een positief advies gegeven. Daarenboven voldoet het bouwplan aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan 'Walstein 2a'.

Naast de bestaande bebouwing van 2-onder-1 kap woningen zijn er in de directe nabijheid van de onderhavige locatie ook rijwoningen in blokjes van 4 of 6 woningen. Het beoogde bouwplan sluit daar bij aan.

Ad. 2.

De 10 oorspronkelijke 2-onder-1 kap woningen hebben sinds 2008 in de verkoop gestaan. Slechts 4 daarvan hebben een koper gevonden. De overige woningen zijn echter nooit verkocht. Voor de nu beoogde 9 woningen hebben zich in korte tijd 20 gegadigden gemeld.

De locaties waarnaar u verwijst zijn vrijstaande woningen waarbij de koper alleen de kavel koopt en zelf zijn woning dient te ontwerpen. Dit trekt een andere groep belangstellenden. Bovendien bestaat daarbij meer de mogelijkheid in het ontwerp eigen ideeën te laten terugkomen. Dat is zichtbaar in de daar nu gerealiseerde woningen. Overigens hebben ook die kavels lang in de verkoop gestaan.

Ad. 3.

(Fietsen)bergingen zijn bijbehorende bouwwerken. Bouwwerken met een dak die bij een hoofdgebouw horen. Deze bouwwerken kunnen vergunningvrij gebouwd worden als ze voldoen aan de in artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) opgenomen criteria. Het is niet nodig om voor deze bouwwerken een omgevingsvergunning aan te vragen. Voor zover deze bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw staan mag de hoogte niet meer bedragen dan 3 meter en binnen een afstand van 1 meter met het naburig erf mag de oppervlakte niet meer zijn dan 10m². De totale oppervlakte van vergunningvrije bouwwerken mag niet meer zijn dan 50m².

Mocht blijken dat de bouwwerken niet voldoen aan deze criteria dan dient (alsnog) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De voorschriften uit het bestemmingsplan ten aanzien van bijgebouwen luiden overigens als volgt:

“De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4.5 meter. De oppervlakte mag maximaal 50m² zijn. Tegen een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning staan dan weer de gebruikelijke rechtsmiddelen open.

Ad. 4

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de realisatie van de nu beoogde rijenwoningen ten opzichte van de planologisch reeds toegestane 2-onder 1 kap woningen geen significante vermindering van de bezonning van de tuin tot gevolg heeft. In de maanden december, januari en februari vindt er een beperkte vermindering van zonlicht plaats op het perceel Veulenkamp 9 in relatie tot de reeds planologische mogelijkheden van de nu te bebouwen percelen.

Sinds de realisatie van de woningen aan de Veulenkamp heeft de invulling van het perceel waarop nu woningbouw gepland staat enige tijd op zich laten wachten. Betrokkenen zijn derhalve gewend geraakt aan de bestaande situatie, waarbij sprake is van een vrij uitzicht tot aan de weg Krommekamp. Het bestemmingsplan dat in 2008 is vastgesteld kende al een mogelijkheid om hier woningbouw te realiseren. Door de economische tegenwind heeft de ontwikkeling van het betreffende perceel vertraging opgelopen.

Ad. 5.

De berekening zoals gesteld in de ruimtelijke onderbouwing kunnen wij onderschrijven. Er worden 9 woningen toegevoegd. $9 \text{ woningen} \times 1,8 \text{ pp} = 16,2$ benodigde parkeerplaatsen voor dit plan. Deze benodigde parkeerplaatsen zijn terug te vinden en gepland op de volgende locaties:

- op eigen terrein bij de hoekwoningen;
- nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen voor de woningen (Walstein) en naast de woningen (Veulenkamp);
- tegenover de woningen Walstein (huisnummers 336-344). Hier zijn enkele jaren geleden 13 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd die ook zijn toe te rekenen aan deze woningen. Deze openbare parkeerplaatsen zijn ook toe te rekenen aan de inmiddels voltooide en bewoonde twee 2-onder-1 kap woningen die noordelijk van deze 9 nieuwe woningen zijn gesitueerd.

De reeds bestaande openbare parkeerplaatsen, aangevuld met 7 nieuwe openbare parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op eigen terrein, leveren voldoende parkeerplaatsen op om te voldoen aan de parkeernorm voor de 9 woningen. Hierdoor zal er geen aantoonbare extra parkeerdruk ontstaan bij de bestaande woningen aan de Veulenkamp.

Verkeerstechnisch voorzien wij niet de geschetste problematiek met betrekking tot het feitelijke parkeren.

Ten aanzien van de wijziging in de opstel mogelijkheden van minicontainers zien wij geen aanleiding af te zien van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Wij gaan er daarbij van uit dat deze containers door de bewoners worden aangeboden op de daarvoor aangegeven wijze.

Ad. 6.

Het woning- of bouwrijp maken van een perceel is geen bouwen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierdoor is voor die activiteiten geen vergunning noodzakelijk. In het geval dat er daadwerkelijk bouwactiviteiten zullen gaan plaatsvinden zullen wij nagaan of de bouwplaats voldoende is afgeschermd.

Ruimtelijke Onderbouwing

T.b.v.

De ontwikkeling van 9 woningen Walstein/Krommekamp in de gemeente Harderwijk



December 2014

In opdracht van LINDE PROJECT REALISATIE B.V.

Versie 5/03122014/Harm Post Advies Oosterbeek

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Context Walstein 2A	4
1.3 Planbeschrijving	8
1.4 Afweging	9
2 Beleidskader	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Beleid	11
2.2.1 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.3 Gemeentelijk beleid	12
3 Onderzoeken	14
3.1 Bodem	14
3.2 Akoestische onderzoek	14
3.3 Externe veiligheid	14
3.4 Luchtkwaliteit	14
3.5 Bedrijvigheid	15
3.6 Flora en fauna	15
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	15
3.8 Water	16
3.9 Parkeren	17
3.10 Economische uitvoerbaarheid	19
4 Conclusie	20

Bijlagen 2	Akoestisch onderzoek
	Verkennd bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

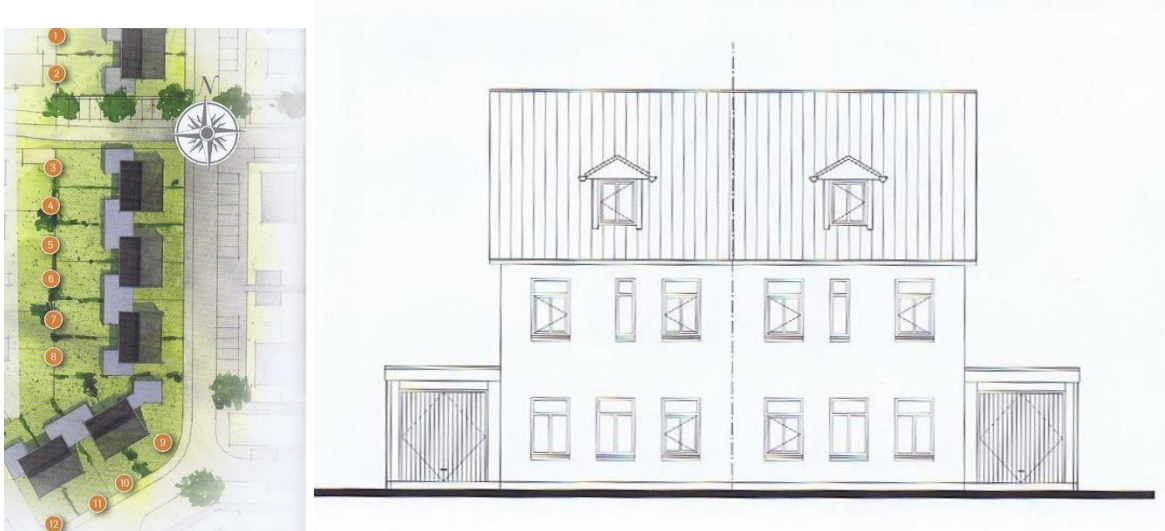
Op de planlocatie Walstein/Krommekamp was tot voor kort de ontwikkeling van 6 woningen in 3 blokken van twee-onder-één-kap woningen gepland. Dit plan uit 2008 past binnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Walstein 2A, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingplan, Uitwerkingsplan Walstein 2A. Op de locatie rust de bestemming Woondoeleinden (W (d)) die de realisatie van deze twee-onder-één-kap woningen mogelijk maakt. Binnen deze oorspronkelijke opzet is al een aantal (6) woningen aan de Krommekamp gerealiseerd, maar de economische omstandigheden en de veranderde woningbehoefte zorgen ervoor dat er voor de planlocatie geen animo blijkt te zijn voor dit type woningen.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, Uitwerkingsplan Walstein 2A

De locatie zal worden herontwikkeld. Voor deze herontwikkeling is een ander type woning ontworpen. Het betreft een rijenwoning, die uitgevoerd zal worden in een rij van 6 woningen langs de Walstein en een rij van 3 woningen langs de Krommekamp. Deze herontwikkeling past niet in het

vigerende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de achtergronden van de herontwikkeling.



Oorspronkelijke verkaveling en de voorgevel van oorspronkelijke woning (type Thorn).

1.2 Context Walstein 2A

Aan de oostkant van Harderwijk ligt de wijk Frankrijk. Deze wordt door de provinciale weg N302 van de kern van Harderwijk gescheiden. Aan de zuidoostzijde van deze wijk ligt Walstein 2A. Walstein 2A vormt de overgang van de bebouwde kom van Harderwijk naar het buitengebied rondom Hierden.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het huidige Walstein 2A was de realisatie van een landelijk woonmilieu dat aansluit op het landelijk karakter van de Hierdense Enk. Walstein 2A biedt ruimte aan het zogeheten landelijk en dorps wonen. Het gebied vormde een onderdeel van het Enkenlandschap: de Hierdense Enk. Dit landschap was herkenbaar aan de onregelmatige blokvormige verkavelingspatronen, waarbij boerderijen en landbouwwegen werden omzoomd door groensingels en grillige houtwallen. Het gebied wordt - ook nu nog - doorsneden door de Grensweg, die vroeger de verbinding tussen het Enkenlandschap en Mheenlanden bij de Zuiderzee vormde.

De historische kwaliteiten zijn als uitgangspunt gebruikt bij de invulling van het gebied. De structuur van de buurt wordt bepaald door een tweetal van oorsprong al bestaande wegen: de genoemde Grensweg en de Walstein. De Walstein vormt de toegangsweg naar het centrale voorplein van de begraafplaats Elzenhof en verbindt de buurt met de rest van de wijk Frankrijk. Deze belangrijkste verkeerswegen zijn voorzien van een sterke groene begeleiding.



Walstein is voorzien van een sterke groene begeleiding waarin, via wadi's, ook water wordt geïnfiltreerd.

De structuur van de wijk is indertijd afgerond door het toevoegen van woningbouw aan de Hanekamp, de Krommekamp en de Kuulekamp. In Walstein 2A is gekozen voor een opzet met een hoge dichtheid aan bebouwing. Het groen is geconcentreerd op plaatsten waar voldoende ruimte is. In Walstein 2A is het groen geconcentreerd in grotere eenheden met een structurerend karakter, zoals de genoemde laanbeplanting langs Walstein. Deze beplanting bepaalt in grote mate het aanzicht van de wijk vanuit de noordzijde en is een belangrijke begeleiding van de weg richting begraafplaats de Elzenhof. De groenstructuur valt zoveel mogelijk samen met de benodigde ruimte voor infiltratie. In de gehele wijk wordt veelvuldig gewerkt met hagen om het landelijk karakter van het gebied te versterken.

Voor de bestaande woningen zit de voornaamste karakteristiek in het gekozen woningbouwtype. In Walstein 2A wordt uitgegaan van korte rijen van 4 à 6 woningen. Deze rijen zijn ontworpen met de verschijningsvorm van één (boerderij-) woning. De woningen zijn als een geheel ontworpen met extra aandacht voor de hoekwoningen. Het geheel krijgt steeds een forse kap. De ruimte tussen de woningen is zoveel mogelijk vrij gehouden zodat er een open sfeer ontstaat. Garages en carports liggen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Door met de richting van de bouwblokken en met de ligging van de rooilijn te variëren is een afwisselend en speels straatbeeld ontstaan. Het straatbeeld is divers door de variatie in typen woningen. In de architectuur en in het kleur- en materiaalgebruik is aansluiting gezocht bij de kenmerken van de traditionele architectuur die vaak in een landelijke omgeving wordt aangetroffen.

Veel aandacht is gegeven aan de vormgeving van huizen op straathoeken en aan de erfafscheidingen tussen privé-tuin en het openbaar gebied. Waar zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied zijn deze in het project voorzien van een passende tuinafscheiding.



De planlocatie ligt aan de Walstein en aan de Krommekamp

De planlocatie ligt aan de Walstein en de Krommekamp. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat “dit deelgebied (deelgebied 1) rechtstreeks aansluit bij de bestaande structuur van Frankrijk. Er wordt woningbouw toegevoegd aan de Kuulekamp, de Krommekamp en aan de Walstein. De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding. De nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek en de wijze van schakelen van de bestaande bebouwing in de omgeving. Het aantal bouwlagen en de kapvorm is eveneens afgestemd op die van de belendende bebouwing. De bebouwing van de Kuulenkamp en de Krommenkamp ten noorden van de Elsweg dient overwegend in een lichte baksteen opgetrokken te worden en krijgt een antraciete dakplan. Met name langs de Krommekamp dient een eenduidig straatbeeld te ontstaan. Aan de Kuulekamp is meer ruimte voor variatie. De woningen aan de Krommekamp ten zuiden van de Elsweg en aan de Walstein worden opgetrokken in een donkere baksteen (rood/bruin) met eveneens een antraciete dakplan. Hier dient eveneens een eenduidig straatbeeld te ontstaan.”

De Walstein gaat hier, richting begraafplaats over in het brede profiel. De Krommekamp functioneert in het verlengde van de Walstein als hoofdontsluiting van de wijk. De opzet met een rij van 6 woningen en een rij van 3 sluit aan op de karakteristieken die kenmerkend zijn voor Walstein 2A. Het oorspronkelijke plan met twee-onder-één-kap woningen sloot meer aan op de bestaande bebouwing van de wijk Frankrijk en de bebouwing langs de Krommekamp.

Ruimtelijke onderbouwing Walstein/Krommekamp



Oorspronkelijke plan

Nieuwe opzet

6 Woningen aan de Walstein en de Krommekamp worden vervangen door 9 woningen. De nieuwe woningen komen met hun gevel dicht bij de straat te staan.



Een rij van 6 woningen en een rij van 3 woningen (architect Marcia Mulder). Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De rij van 6 woningen krijgt een achterpad.

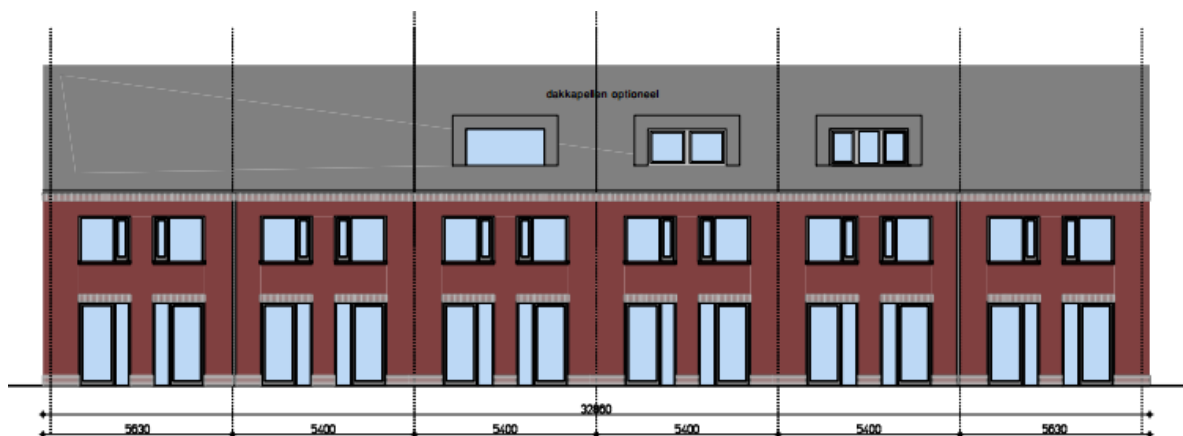


Illustratie voorzijde rij van 6 woningen

1.3 Planbeschrijving

De woningen Walstein/Krommekamp vormen de verbinding tussen de wijk Frankrijk en Walstein. Frankrijk heeft overwegend bebouwing met een lichte steen. Langs Walstein staan overwegend woningen met een rode steen. De rijtjes van 3 en 6 proberen deze 2 architectuurstijlen te verbinden door in de basis te bouwen met een warme rode baksteen en 3 panden te verbijzonderen. 2 Panden bij het rijtje van 6 en 1 pand bij het rijtje van 3 komen iets naar voren en worden wit gekeimd. Tevens zorgen deze 3 witte gevels voor een onderbreking van de rij en creëren ze een overgang met de twee-onder-één kapwoningen. Er ontstaat een meer individuele uitstraling. Ook de voorgevels hebben een individuele uitstraling. Binnen een rijtje is duidelijk te zien welke raam- en deuropeningen bij welk huis horen.

De uitstraling van de woningen is traditioneel en toch ook eigentijds. De gevels zijn gemetseld met een rode baksteen en de vooruitstekende gevels zijn wit gekeimd. De structuur van de steen is nog herkenbaar. De raam en deur openingen zijn iets terugliggend en bij de voorgevel traditioneel symmetrisch opgebouwd. De kleur is eigentijds (wit/grijs) voor zowel kozijn als ook raam en deur. De goot en de overstekken van het dak zijn minimaal aanwezig, passend bij de huidige tijd. De gevels worden versterkt met gemetselde rollagen. De daken zijn voorzien van een keramisch grijs/zwarte pan met optioneel grote eigentijdse dakkapellen in donkergrijs.



Illustratie achterzijde rij van 6 woningen

De achtergevels hebben richting tuin ramen en deuren tot op de grond waardoor de relatie met de tuin versterkt wordt. Op de hoeken van de woningen zijn verbijzonderingen aangebracht. Er wordt gebruik gemaakt van verticale gemetselde baksteen met een afwijkende voeg. De ramen in de topgevels zijn wit omkaderd.

Op de hoek van het rijtje van 6 wordt bij de zijgevel een 1m hoge beukenhaag geplant en worden hekwerken met hedra's als tuinafscheiding van 2m hoog geplaatst. De voortuin tussen het rijtje van 6 en van 3 wordt ook voorzien van een beukenhaag.

In de openbare ruimte worden 7 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd aan de Veulenkamp en de Walstein. De rij van 6 woningen krijgt een achterpad, zodat deze ook vanaf die zijde lopend of met de fiets te bereiken zijn.



Illustratie topgevel

1.4 Afweging

Het gekozen type woningen past binnen de sfeer en de opzet van Walstein 2A. Zoals aangegeven is de voornaamste karakteristiek van Walstein 2A het gekozen woningtype. Uitgangspunt zijn korte rijen van 4 à 6 woningen met de verschijningsvorm van één woning. De beoogde woningen sluiten in

aard en vorm aan op de al bestaande rijen woningen. Door het toepassen van een rij van 6 sluit de locatie goed aan op de woningbouw van de Walstein. De doorgaande beweging van de Walstein richting begraafplaats wordt op die manier logischer gemaakt. De rij van 3 aan de Krommekamp geeft vorm aan de overgang van de bestaande twee-onder-één-kap woningen aan de Krommekamp naar de rijwoningen. De accenten in de architectuur, zoals de gekeimde elementen, geven op een heldere manier vorm aan de overgang van de architectuur van Frankrijk naar de architectuur van Walstein 2A. De 9 nieuwe woningen vormen niet alleen een logische begeleiding van de route Krommekamp/Walstein. Ze vormen gezien vanuit het brede profiel van de Walstein ook een heldere afronding van de wijk.

Conclusie

Met de bouw van de woningen wordt Walstein 2A op deze locatie helder afgerond en logisch verbonden met de Wijk Frankrijk. De beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) (20-10-2014) was positief over de plannen en ondersteunt daarmee deze conclusie.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is vastgelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening en in verschillende structuurvisies. Dit beleid wordt uitgewerkt in de verschillende provinciale en gemeentelijke uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Dit is ook binnen de gemeente Harderwijk het geval. Het beleid zoals dat door andere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plan relevante beleid.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt het kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. 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.

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

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

De drie rijksdoelen zijn in het SVIR uitgewerkt tot dertien (thematische) onderwerpen van nationaal belang. In het SVIR worden geen beleidsuitspraken gedaan die specifiek van toepassing zijn voor de omgeving van Harderwijk of voor het plangebied.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de nieuwe Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

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

Ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied met een beperkt belang vormen geen provinciale prioriteit. Hier is de gemeente aan zet. Het provinciaal beleid beïnvloedt de ontwikkeling van Walstein/Krommekamp niet. De beoogde woningbouw voldoet aan een actuele vraag en past binnen het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en het Regionaal Programma Wonen.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2031

Op 10 juni 2010 is de Stadsvisie Harderwijk 2013 vastgesteld. De Stadsvisie Harderwijk 2013 is gemaakt om de ontwikkelingsrichting voor de stad te bepalen op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid, woonklimaat en bereikbaarheid. Hierbij moeten strategische keuzes worden gemaakt. De visie is integraal. Dit betekent dat er nadrukkelijk wordt gekeken naar de onderlinge samenhang tussen de ruimtelijke, sociale en economische beleidsvelden. De visie is een uitgangspunt voor de intensieve samenwerking tussen bestuur, bevolking, bedrijfsleven, instellingen, organisaties en andere overheidsinstanties.

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

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

De “Stadsvisie Harderwijk 2031” geeft aan welk doel Harderwijk voor ogen heeft. De volgende stap is het vertalen van deze stadsvisie in één integrale visie: de structuurvisie Harderwijk 2013. Een visie waarin een duidelijke sociale, economische én ruimtelijke pijler herkenbaar is. Per onderwerp worden de ambities en beleidsdoelen beschreven zodat de vraag “wat willen we de komende jaren bereiken” helder wordt beantwoord.

In de structuurvisie staat beschreven hoe de gemeente zich tot 2031 voor het wonen, werken en leven wil ontwikkelen. De visie is integraal gemaakt. Dit betekent dat sociale, fysieke en economische aspecten aan de orde komen. Op de waarderingskaart is Walstein 2A bestempeld als laag dynamisch. Dat wil zeggen dat de gemeente geen voornemen heeft om een actieve rol te nemen. De gemeente staat wel open voor nieuwe ontwikkelingen of concepten waarmee programmatisch geen rekening is gehouden, mits economisch uitvoerbaar en niet concurrerend met hoog dynamische gebieden.

Met bestaande woonwijken wordt niets gedaan. Op de visiekaarten voor de zorgzame stad, de aantrekkelijke stad en de ondernemende stad komt Walstein 2A evenals alle andere woonwijken eigenlijk niet voor.

Er zijn op de planlocatie en in de directe omgeving geen bovenwijkse werkzaamheden gepland. De gemeente staat open voor nieuwe ontwikkelingen of concepten waarmee programmatisch geen rekening is gehouden, mits economisch uitvoerbaar en niet concurrerend met hoog dynamische gebieden. De ontwikkeling Walstein/Krommekamp, waarbij feitelijk maar 3 woningen worden toegevoegd aan het programma, is economisch uitvoerbaar en niet concurrerend. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Beleidsplan wonen

Het woonbeleid van de gemeente Harderwijk is verwoord in het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 (vastgesteld door de raad in mei 2012). Daarin is voor de te realiseren woningdifferentiatie (verdeling huur/koop en naar prijsklasse) een referentiemodel opgenomen voor de periode tot en met 2016. Het streven is om in die periode op elke woningbouwlocatie van enige omvang een woning-differentiatie volgens dit referentiemodel te realiseren. Iedere twee jaar wordt dit beleidsplan geëvalueerd en kan het referentiemodel worden aangepast aan actuele marktontwikkelingen. Daarnaast kan bij inbreidingslocaties de nieuwbouw van woningen ook bijdragen aan een meer gevarieerd woningaanbod in de betreffende wijk. Zo nodig kan afgeweken worden van het referentiemodel.

Bij de ontwikkeling Walstein/Krommenkamp wordt de mogelijke bouw van 3 twee-onder-één-kapwoningen (6 woningen) veranderd naar de mogelijkheid om in totaal 9 rijwoningen te bouwen. Walstein 2A wordt daarmee afgerond. Starters (tweeverdieners) en doorstromers vanuit een kleinere woning vormen de doelgroepen voor deze woningen. Er zal worden gebouwd naar behoefte, rekening houdend met de actuele vraag. De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van het beleidsplan wonen.

3. Onderzoeken

3.1 Bodem

De wet bodembescherming geeft aan dat bodemonderzoek nodig is als meer dan 50 m² van het perceel een functieverandering ondergaat naar een gebruik met een verblijf langer dan twee uur per dag. Aangezien de functieverandering groter is dan de hierboven genoemde waarde is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en van het freatisch grondwater. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is wel een lichte verontreiniging door koper waargenomen. De concentratie is echter zo laag dat er geen schade aan de volksgezondheid of aan het milieu kan worden toegebracht.

Er zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

De conclusie is dat er geen milieutechnische beperkingen zijn voor het gebruik van de locatie voor de ontwikkeling van 9 woningen (voor volledig rapport zie bijlage).

3.2 Akoestisch onderzoek

De toekomstige woningen aan de Walstein/Krommekamp liggen in de onderzoekszone van de Provinciale weg N302 en de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeerslawaaï. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeer op de Provinciale weg N302 en het railverkeer er niet toe leiden dat de voorkeurswaarde van de beide bronnen wordt overschreden. Het vaststellen van hoger waarden is hierdoor niet nodig.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het wegverkeer op de Walstein/Krommekamp (30 km/uur) ook in het onderzoek betrokken. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op deze 30 km/uur-wegen is lager dan de geldende voorkeurswaarde voor gezonde wegen. Dit levert eveneens geen belemmering op voor de realisatie van de 9 woningen (voor volledig rapport zie bijlage)

3.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten de toetsingsafstanden van risicobedrijven waarop het Besluit externe inrichtingen (Bevi) van toepassing is, of van buisleidingen vallend onder het Besluit externe veiligheid (Bevh), of van rijkswegen die deel uitmaken van het zogenaamde Basisnet voor vervoer van gevaarlijk stoffen. Een onderzoek naar de externe veiligheid is voor deze ontwikkeling niet nodig.

3.4 Luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet bestaat uit een aanpassing van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de introductie van een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen. De uitwerking van dit besluit wordt gevormd door het Besluit Niet In Betekenende Mate, waarin is aangegeven dat een project niet wezenlijk mag bijdragen aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit. In het besluit worden als randvoorwaarden de bouw van meer dan 1.500 woningen en/of de realisatie van meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak genoemd. Daarboven is onderzoek nodig. De beoogde ontwikkeling komt met de bouw van 9 woningen niet in de buurt van deze grenzen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

3.5. Bedrijvigheid

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die nadeel ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

3.6 Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in een ecologisch waardevol gebied en is al langere tijd een braakliggend terrein van een beperkte omvang binnen een woonwijk. Er heeft zich geen bijzondere vegetatie ontwikkeld en er zijn geen (tijdelijke) gebouwen geplaatst. Uit de onderzoeken die indertijd zijn verricht voor de ontwikkeling van Walstein 2A bleek dat het oorspronkelijke gebied relatief soortenarm is. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook nu op grond van de aangetroffen vegetaties en terreinkenmerken niet verwacht. Er kunnen verschillende muizensoorten voorkomen in het gebied en het terrein kan incidenteel bezocht worden door egels. Als vaste verblijfplaats lijkt het terrein te storingsgevoelig (loslopende honden, spelende kinderen).

Verblijfplaatsen voor vleermuizen ontbreken. Reptielen en beschermde soorten ongewervelden worden ook niet verwacht. Dat geldt ook voor vogels. Alleen algemeen voorkomende vogelsoorten die kenmerkend zijn voor de bebouwde kom kunnen worden waargenomen.

De beoogde ontwikkeling heeft met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen significante negatieve effecten op de flora en fauna op de locatie of in de omgeving. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

In de Monumentenwet is de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen geregeld. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen een archeologische onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het overkoepelend plan Walstein 2A is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen grondwerkzaamheden. In het gebied was een hoge verwachting voor vindplaatsen uit verschillende perioden. Er zijn echter geen aanwijzingen gevonden van menselijke activiteiten in het verleden. Daarnaast was de bodem van Walstein 2A voorafgaand aan de bouwactiviteiten en daarmee ook de bodem van de planlocatie diep verstoord door ploegen. Deze verstoringen reiken tot diep in het dekzand. In het gehele plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Een verder onderzoek naar de cultuurhistorische en archeologische waarden van de planlocatie is dan ook niet noodzakelijk.

3.8 Water

In het ‘Besluit ruimtelijke ordening’ (BRO) is de verplichting opgelegd om ten behoeve van de voorbereiding van een ruimtelijk plan vooroverleg te voeren met het waterschap, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor een goede omgang met water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap heeft haar leidende principes geformuleerd in het Waterbeheersplan Veluwe 2010 – 2015. De gemeente Harderwijk heeft op 8 oktober 2013 het Waterplan Harderwijk 2013 – 2018 opgesteld. Met deze plannen willen beide partijen verder werken aan het verbeteren van het water in Harderwijk.

Voor de planlocatie zijn echter vooral de beleidsuitgangspunten van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010 – 2015 van belang. De relevante beleidsuitgangspunten zijn:

Voor stedelijk afvalwater:

- het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, tenzij dit niet doelmatig blijkt te zijn.

Voor hemelwater geldt:

- de eigenaar van het perceel is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van het hemelwater (infiltratie op eigen terrein);
- indien dit redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden verwacht, zal de gemeente de zorgplicht over moeten nemen;
- perceeleigenaren van bestaande bebouwing worden gestimuleerd om hemelwater van de vuilwater riolering af te koppelen;
- bij eventuele reconstructie: hemelwater van openbaar gebied afkoppelen van riolering, tenzij dit niet doelmatig blijkt te zijn.

Voor grondwater geldt:

- de perceeleigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het oplossen van grondwateroverlast op eigen perceel en/of voor het daarop aanwezige bouwwerk;
- de gemeente is verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterbestemming voor de aan de grond gegeven bestemming.

Het plangebied grenst aan de zuidwestkant van het gemengd rioolstelsel van de wijk Frankrijk. In Walstein 2A is een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd. Dit betekent dat er een vuilwaterriool is aangelegd dat alleen bedoeld is voor de afvoer van huishoudelijke afvalwater. Hemelwater wordt via oppervlakte infiltratie (wadi's) in het gebied vastgehouden en verwerkt. De huizen zullen voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater (DWA) worden aangesloten op het bestaande vuilwater rioolstelsel van de gemeente.

De lozing van schoon hemelwater op het gemengde rioolstelsel zal zo veel mogelijk worden beperkt. Een beperkte afvoer van de achtertuinen is vanaf het achterpad nog wel te verwachten. Om dit zo veel mogelijk te beperken zullen infiltratievoorzieningen in het achterpad en in de achtertuinen

worden aangelegd met een minimaal bergend vermogen van 10 mm (t.o.v. het verhard oppervalk waarvan hemelwater via die route moet worden afgevoerd). Om dat te bereiken zullen infiltratiekolken in het achterpad worden aangelegd en zullen aanvullend infiltratiekratten, zoals ook elders in Walstein 2A, in de achtertuinten worden verwerkt.

Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

3.9 Parkeren

In de Parkeernormennota Harderwijk is een tabel opgenomen van de voor Harderwijk geldende parkeernormering. Parkeren is een belangrijk item ten aanzien van een prettig woonmilieu.

In de oorspronkelijke opzet zijn in totaal 43 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarvan zijn er 24 in het openbaar gebied aangelegd en zijn er 19 op eigen terrein gepland.

Een gedeelte van de woningen aan het einde van een rij, de twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen dienen ook op eigen terrein te parkeren. Voor de geplande rijwoningen wordt standaard een parkeernorm van 1,8 gehanteerd. Indien er op eigen terrein wordt geparkeerd kan de parkeernorm nog worden verhoogd. De reden hiervan is het feit dat parkeerplekken op eigen erf relatief minder intensief worden gebruikt dan de plaatsen in openbaar gebied. Bij een percentage parkeren op eigen terrein van 0 tot 25 % vindt geen verhoging van de norm plaats, maar de verhoging kan oplopen tot een factor 1,3 bij 75 tot 100%.

In deelplan 7 van Walstein 2A is voor de gerekend met een percentage parkeren op eigen terrein van 1,2. Dit komt overeen met een percentage parkeren op eigen terrein van 50 tot 75%. Het benodigde aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 41 (34 woningen maal 1,2). In de openbaar gebied zijn 2 extra parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee komt het totaal op 43. De 24 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn al aangelegd.

De berekening wijzigt (de 2 extra parkeerplaatsen zijn niet meegerekend) als volgt:

Oorspronkelijk $19 \cdot 1,8 \cdot 1,2 = 41$ (22 openbaar gebied/ 19 eigen terrein)

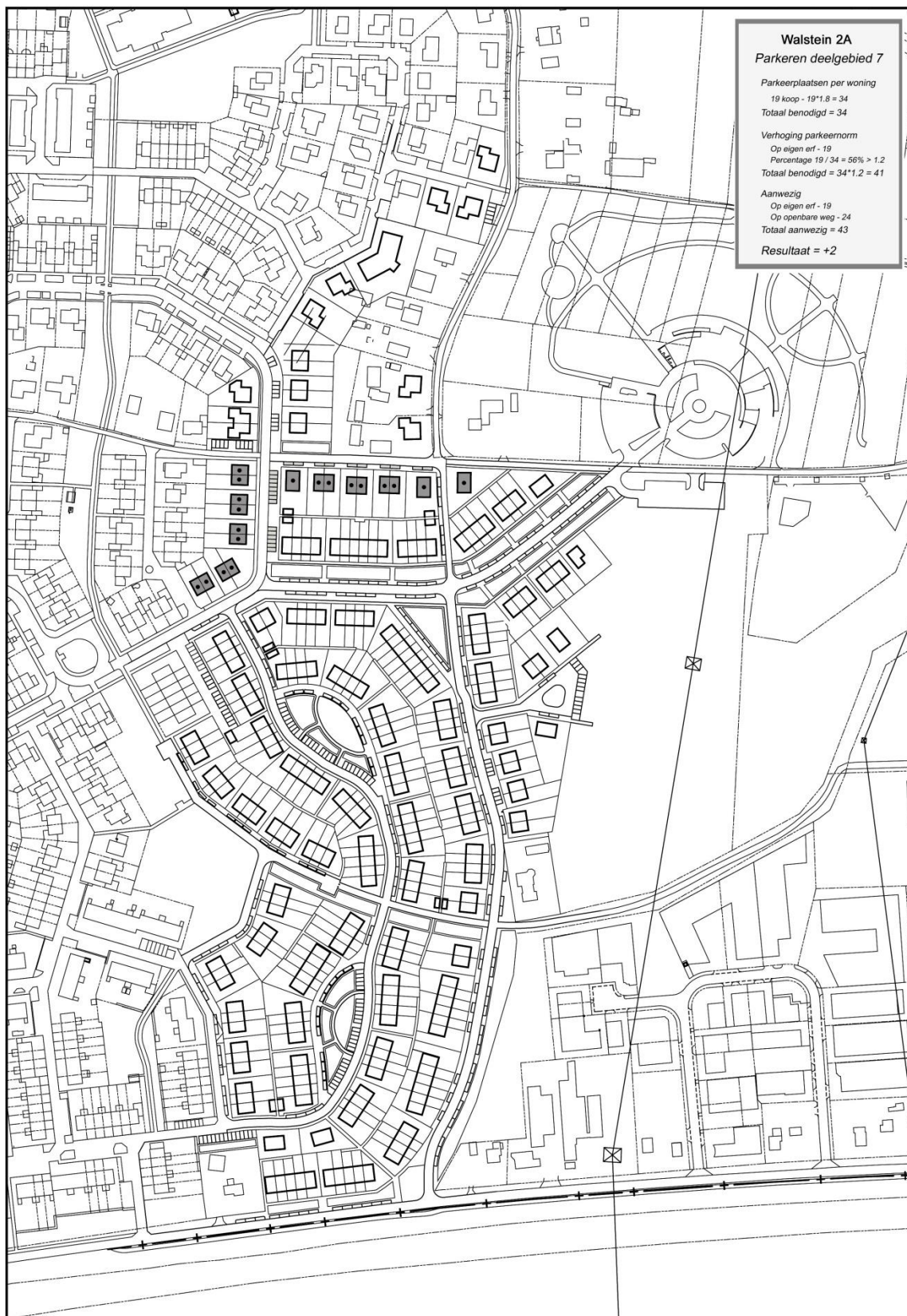
Nieuw $13 \cdot 1,8 \cdot 1,2 = 28$ (15 openbaar gebied/13 eigen terrein)

$9 \cdot 1,8 \cdot 1,0 = 16$ (14 openbaar gebied/2 eigen terrein)

Totaal nieuw 44 (28 openbaar gebied/15 eigen terrein)

Binnen het plangebied valt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein in de eerste categorie (1,0). Voor 9 woningen zijn 16 (9 x 1,8) parkeerplaatsen nodig. Dit aantal wordt gehaald door 2 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein en 7 nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen. Het totaal aantal parkeerplaatsen op openbaar gebied komt daarmee in deelplan 7 op 28 (21 bestaande en 7 nieuwe).

Deze 9 nieuwe parkeerplaatsen gecombineerd met de bestaande parkeerplaatsen leveren voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de norm.



Berekening aantal parkeerplaatsen oorspronkelijke situatie Walstein 2A



Voor de 9 woningen zijn in totaal 16 parkeerplaatsen beschikbaar (9 nieuw, 7 bestaand). In de openbare ruimte zijn 7 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Op eigen terrein komen er 2 nieuwe parkeerplaatsen.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico. Ter verzekering van het kostenverhaal zal tussen initiatiefnemer en de gemeente Harderwijk een anterieure overeenkomst worden gesloten. Er is geen reden voor het opstellen van een exploitatieplan

4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van in totaal 9 rijwoningen op de locatie Walstein/Krommekamp, is vergeleken met de oorspronkelijke doelstelling van plan Walstein 2A, getoetst aan het vigerend beleid en beoordeeld op de relevantie uitvoeringsvoorwaarden. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.