

gemeente harderwijk



Prinsbouw B.V.
Postbus 41
8081 ZG 't HARDE

DATUM: 12 maart 2015
ONS KENMERK: W2014-0409 / I14.5611
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Anne franklaan 44, 44a, 44b, 44c, 44d, 44e, 44f, 44g.

Geachte directie,

Op 3 september 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning met kamergewijze verhuur in strijd regels ro 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.

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:

- Welstand

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

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

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
Telefax (0341) 425 895

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 € 12.177,00. 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

De verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 18 maart 2015. De aanvraag en het besluit liggen voor de duur van 6 weken ter inzage.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben met ingang van 21 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) treedt deze omgevingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 Wabo in werking terstond na haar bekendmaking. Bekendmaking is de dagtekening van deze brief.

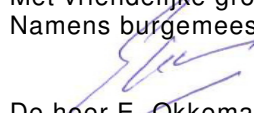
Beroep

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,
Namens burgemeester en wethouders,



De heer E. Okkema
Domeinmanager Ruimte

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Bouwen
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit
- BKV Z-14-03260

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 'Stadsdennen' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. 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. Voor de wijze van aansluiten van de riolering (vuilwater en hemelwater) dient er contact opgenomen te worden met de heer J. Dirksen van de gemeente Harderwijk, telefoon 0341 411 911.
 3. Ten minste 4 weken voor in gebruik name dient er een melding brandveilig gebruik te worden ingediend.

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.

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 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 'Stadsdennen' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat het bestemmingsplan 'Stadsdennen' het maximaal toegestane aantal woonheden wordt overschreden.

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 2 sub a onder 2 van het bestemmingsplan 'Stadsdennen' is aangegeven dat het bestaande aantal woningen (wooneenheden) niet mag worden overschreden. De aanvraag voorziet in een toename van het bestaande aantal woningen (wooneenheden). In de bij de omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

Geen nadere voorschriften.

Documentenlijst W2014-0409 versie 1

1442495_1409754989298_13-025_Bouwbesluitberekeningen
1442495_1409755019834_13-025_principe_details
1442495_1409755067738_18010_1_r1_rapport_BA_27-06-2014
1442495_1409755122110_EPC_berekening
1442495_1409755342862_papierenformulier
1442495_1413962794621_13-025_situatie_20141013
1442495_1416294606925_0243-02-T01_versie_14_novmeber_2014
1442495_1416927317656_20141125_-_bouwaanvraag_tekeningen

Leges omgevingsvergunning

Prinsbouw B.V.

Postbus 41

8081 ZG 't HARDE

KvKnr. 08068951

Behandeld door afd. Ruimte

nr. W2014-0409

Dagtekening: 12 maart 2015

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 3 september 2014 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het oprichten van een woning met kamergewijze verhuur in strijd regels Ro op Anne Franklaan 44 en 44 a t/m g

De opgegeven bouwkosten zijn: € 575.000,00

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

Leges activiteit bouwen:	8.330,00
Advieskosten welstand :	1.040,00
Beoordeling/vrijstelling bodemonderzoek:	144,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.663,00

Totaal verschuldigde leges: **€ 12.177,00**

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. 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 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.



Aan
Gemeente Harderwijk, Afdeling ruimte WABObouwzaken

Van
A. Rappold, ODNV, Cluster Advies

Memo

BKV Z-14-03260 Anne Franklaan 40-42 Harderwijk

Datum
26 september 2014

Pagina
1 van 3

Ons kenmerk
Z-14-03260

Uw kenmerk
W2014-0409

Behandeld door
A. Rappold

Bijlagen
-

BODEMKWALITEITVERKLARING

Locatienaam : Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk
Oppervlakte : ca 200 m².
Betreft terrein : zie tekening
BKV-nummer : Z-14-03260

Uitgevoerde onderzoeken

Soort onderzoek : Verkennend bodemonderzoek
Uitgevoerd door : Certicon
Rapportnummer : P2014-0587
Rapportagedatum : 1 mei 2014
BIS-nummer : volgt

Aanleiding

Deze bodemkwaliteitverklaring is opgesteld in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning op de locatie Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk.

Toetsing bodemonderzoek

Grond en grondwater

Zintuiglijk zijn tot circa 1 meter onder maaiveld puinresten aangetroffen, maar verder zijn geen overige verontreinigingen waargenomen in of op de bodem.

Analytisch zijn in de mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde concentraties aan de gemeten parameters aangetoond. In het grondwatermonster zijn een matig verhoogde concentratie aan koper en licht verhoogde concentraties aan barium, zink en naftaleen aangetoond.

Aangezien verhoogde concentraties aan zware metalen vaker voorkomen in Harderwijk vanwege de kwelsituatie in deze regio, geven de geconstateerde verhogingen geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

**Omgevingsdienst
Noord-Veluwe**
Oosteinde 17
3842 DR Harderwijk
Postbus 271
3840 AG Harderwijk

t 0341 - 474 300
f 0341 - 474 888
e info@odnv.nl
www.odnv.nl

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest.

Datum
26 september 2014

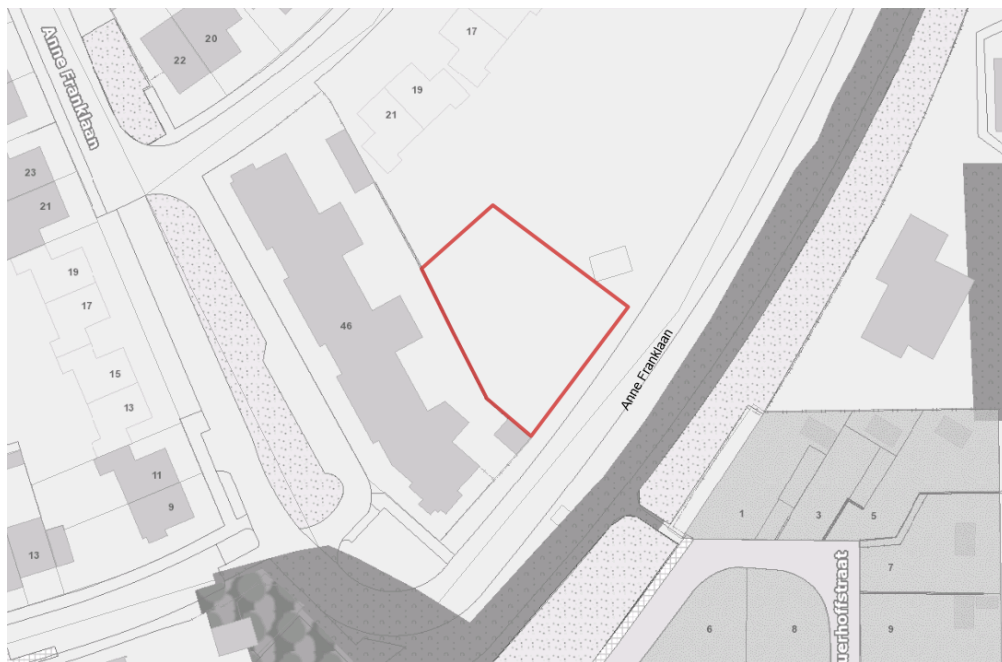
Pagina
2 van 3

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het toekomstige Thuishuis op de locatie Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk.

Houdt daarbij wel rekening met de geldigheid van een bodemonderzoek. Dit heeft als voorwaarde dat geen calamiteiten en/of activiteiten op of nabij de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden welke de bodemkwaliteit op de locatie zouden kunnen beïnvloeden.

Tekening



Ligging nieuwbouwlocatie

Algemene opmerkingen

Datum
26 september 2014

Pagina
3 van 3

Afvoer grond

Vrijkomende grond - licht tot (eventueel) matig verontreinigde grond - kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast. Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd. Particulieren kunnen kleine hoeveelheden af te voeren grond brengen naar het afvalbrengstation in Harderwijk. Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank

Aanvoer grond

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit. Toepassing van grond (>50 m³) door bedrijven moet vooraf worden gemeld bij het bevoegd gezag via het Meldpunt Bodemkwaliteit: telefoonnummer 088-6025020 of bij voorkeur via de website:

<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>

Grondwater

Indien voor de bouw bronnering (bronbemaling) wordt uitgevoerd dient, in verband met de aangetroffen verontreiniging van het grondwater ter plaatse, voor het lozen van het opgepompte water mogelijk een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

Geldigheid van een bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is slechts een momentopname van de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. De resultaten van een bodemonderzoek zijn dan ook beperkt bruikbaar. Door activiteiten op of nabij de locatie na uitvoering van het bodemonderzoek kan de kwaliteit van de bodem of het grondwater verslechteren.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een steekproef betreft. Als u gaat bouwen en u treft ondanks alles, toch verdachte stoffen in de bodem aan, dan bent u verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeente Harderwijk (0341 411 911). In overleg met u zullen dan verdere afspraken worden gemaakt.

Gemeente Harderwijk

**Ruimtelijke onderbouwing
Anne Franklaan 40-42**

November 2014

Kenmerk 0243-01-T01
Projectnummer 0243-01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Afwijkingsprocedure	1
1.2.1. Strijdigheid	1
1.2.2. Afwijkingsmogelijkheid	1
2. Beschrijving plangebied	2
2.1. Ligging en omvang plangebied	2
2.1.1. Ligging	2
2.1.2. Beschrijving omgeving	2
2.2. Huidige planologische situatie	3
2.2.1. Het vigerende bestemmingsplan	3
2.2.2. De verbeelding	3
3. Beschrijving van het project	4
3.1. Het plan	4
3.1.1. Beschrijving project	4
3.2. Aanwezige functies	4
3.2.1. Voorkomende functies	4
3.2.2. Motivatie nieuwe functie	5
4. Onderzoek	6
4.1. Beleidskader	6
4.1.1. Rijksbeleid	6
4.1.2. Provinciaal beleid	7
4.2. Monumenten en archeologie	8
4.2.1. Onderzoek naar de cultuurhistorie, algemeen	8
4.2.2. Cultuurhistorie, monumenten	8
4.3. Flora en faunaonderzoek	8
4.4. Waterparagraaf en wateradvies	9
4.5. Milieuaspecten	10
4.5.1. Bodemonderzoek	10
4.5.2. Akoestisch onderzoek nieuwe geluidgevoelige bestemmingen	12
4.5.3. Onderzoek naar de luchtkwaliteit	13
4.5.4. Onderzoek naar de externe veiligheid	13
4.5.5. Onderzoek naar de bedrijvigheid	14
4.5.6. Geur	15
4.5.7. Vormvrije MER-beoordeling	16
4.6. Kabels en leidingen	17
4.7. Verkeer en parkeren	17
4.8. Duurzaam bouwen	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het Thuishuisproject is een nieuw initiatief in Harderwijk dat ondersteuning biedt aan alleenwonende ouderen (60+). Het Thuishuisproject wordt gerund door de Stichting Thuishuis Harderwijk en bestaat uit een bestuur, een groep geschoolde vrijwilligers en een vrijwilligerscoördinator. Omnia Wonen heeft het voornemen om het fysieke Thuishuis aan de Anne Franklaan 40-42 te realiseren. Het Thuishuis past binnen de ontwikkeling in onze samenleving, waarbij ouderen tot op steeds hogere leeftijd zelfstandig wonen. Zelfzorg, mantelzorg en vrijwilligerswerk spelen daarin een belangrijke rol.

Het Thuishuis is een woonvorm voor ongeveer 7 ouderen uit de doelgroep alleenstaande ouderen, die niet alleen willen wonen. Zij kiezen ervoor samen met leeftijdgenoten in één groot huis, het Thuishuis, te gaan wonen. Huiselijkheid, gezelligheid, en zelfredzaamheid staan voorop. De bewoners hebben elk hun eigen woonruimte van ongeveer 40 m², met een woon- en slaapkamer, een badkamer en een kleine pantry. Met elkaar delen de bewoners een gezamenlijke woonkeuken, een bijkeuken, een hobbyruimte, logeerruimten en een buitenruimte. Indien wenselijk worden de bewoners in hun dagelijkse activiteiten ondersteund door vrijwilligers.

1.2. Afwijkingsprocedure

1.2.1. Strijdigheid

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan Stadsdennen dat op 27 maart 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Harderwijk en op 14 november 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Dit bestemmingsplan laat de ontwikkeling van het thuishuis niet toe omdat het aantal wooneenheden wordt overschreden.

1.2.2. Afwijkingsmogelijkheid

Om het bouwplan toch te kunnen realiseren zal burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk worden gevraagd om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing voor die procedure.

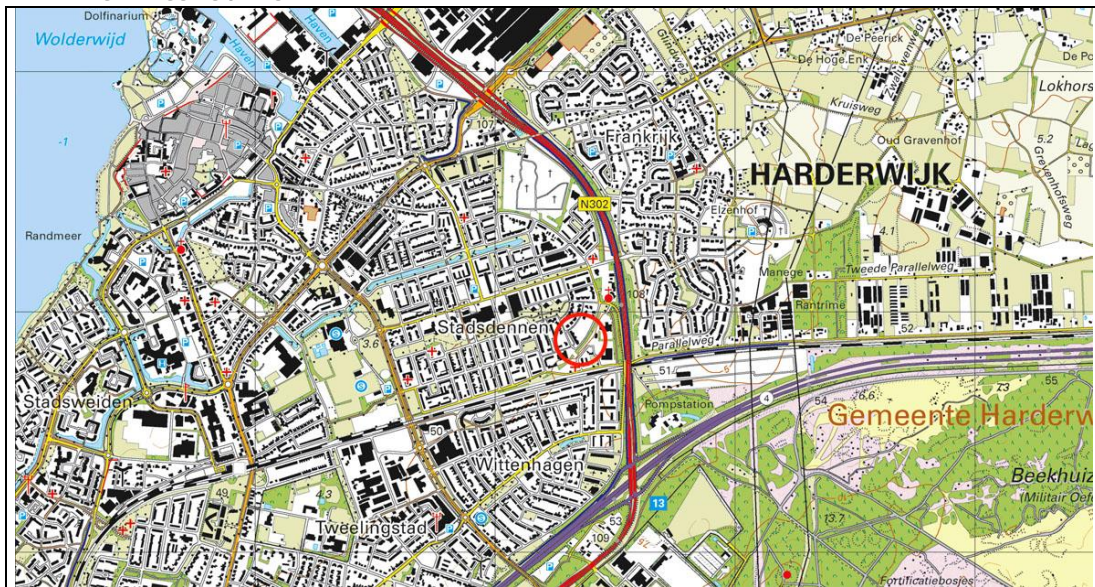
2. Beschrijving plangebied

2.1. Ligging en omvang plangebied

2.1.1. Ligging

Het plangebied ligt aan de westzijde van de N302, in de wijk Stadsdennen in Stadsdennen-Oost. Door middel van een rode cirkel is in afbeelding 1 de ligging van het plangebied in groter verband aangegeven. Stadsdennen verwijst in naam naar de bossen die er vroeger hebben gestaan. Vanaf de 19e eeuw was het gebied echter al hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2.1.2. Beschrijving omgeving

Stadsdennen is een woonwijk die dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw. De stedenbouwkundig opzet van de wijk is kenmerkend voor die periode. In grote delen van de wijk domineren rechte bouwblokken met daarlangs rijenwoningen. Rondom het wijkwinkelcentrum is ook hoogbouw aanwezig. Alleen Stadsdennen-Oost heeft in de afgelopen jaren met de stedelijke vernieuwing een eigen karakter gekregen.

Langs de Anne Franklaan lag het tracé van het industriespoor dat van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle aftakt en naar het industrieterrein Haven loopt. Deze spoorlijn begrenste Stadsdennen aan de oostzijde. In de ruimte die zo ontstond tussen deze spoorlijn en de N302 is een cluster van maatschappelijke voorzieningen ontstaan waarin onder meer twee moskeeën staan. Achter deze cluster ligt de N302 die een harde oost grens van de wijk vormt.

Het onderhavig perceel en een aantal percelen ten noorden hiervan liggen braak. In de aangrenzende straten zijn in de afgelopen jaren met name twee-onder-één-kapwoningen gebouwd.

2.2. Huidige planologische situatie

2.2.1. Het vigerende bestemmingsplan

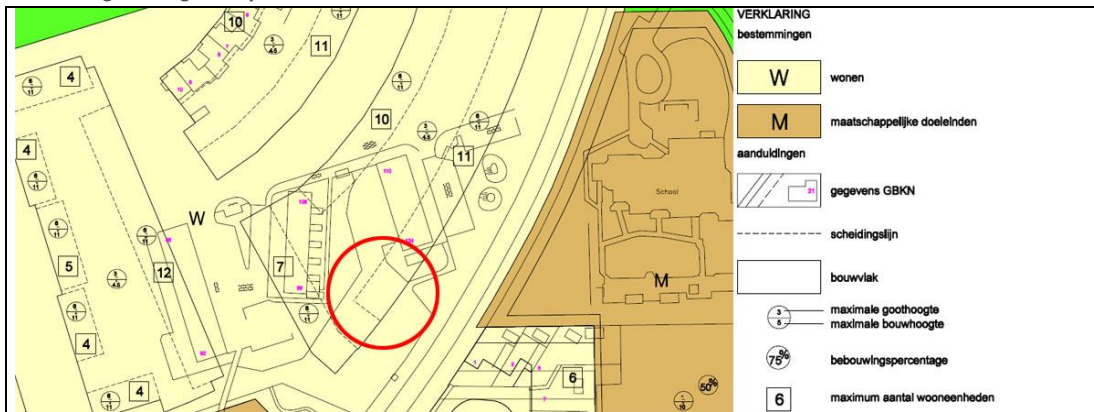
Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan Stadsdennen dat op 27 maart 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Harderwijk en op 14 november 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

2.2.2. De verbeelding

He plangebied heeft de bestemming "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven en terreinen en andere (openbare) voorzieningen die in een woonwijk horen, zoals groen, water, speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen. De maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter en het maximum aantal wooneenheden (11) zijn op de plankaart aangegeven. Uit de maatvoering van het vlak waarin de woningen gerealiseerd mogen worden, valt af te leiden dat hier de bouw van (half)vrijstaande woningen is beoogd.

Door in de bouwmassa van een halfvrijstaande woning een huishuis met 7 wooneenheden te realiseren, is het niet mogelijk om met de vier resterende wooneenheden het gebied doelmatig te verkavelen. Het bouwplan van het huishuis past daardoor niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 2: Fragment plankaart.



3. Beschrijving van het project

3.1. Het plan

3.1.1. Beschrijving project

Omnia Wonen heeft het voornemen om een huishuis aan de Anne Franklaan 40-42 in Harderwijk te bouwen. Het huishuis dat zal worden gerealiseerd, is een woonvorm waarin 7 senioren in een eigen zelfstandige wooneenheid met elkaar onder één dak wonen. Binnen dat huishuis is een aantal gemeenschappelijke ruimten waarvan de bewoners gebruik maken, zoals een woonkeuken en een woonkamer.

Het bouwplan krijgt de uitstraling van een twee-onder-één-kapwoning. De bouwmassa van het huishuis past zodoende binnen het straatbeeld van de woningen die in de directe omgeving zijn gerealiseerd en ook op de nu nog braakliggende percelen ten noorden van het plangebied zullen worden gebouwd.

Op eigen terrein zullen 6 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners. Bezoekersparkeerplaatsen zal plaatsvinden in de openbare ruimte.

Afbeelding 3: Toekomstige situatie.



3.2. Aanwezige functies

3.2.1. Voorkomende functies

Het plangebied ligt aan de rand van de woonwijk Stadsdennen. Aan de overzijde van de Anne Franklaan is een aantal maatschappelijke functies.

3.2.2. Motivatie nieuwe functie

De Anne Franklaan is een woonstraat. Een huishuis is uiteraard een (woon)functie die binnen een woonstraat thuishoort en inpasbaar is.

4. Onderzoek

4.1. Beleidskader

4.1.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In dat kader heeft -nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Daarvan is in dit geval sprake.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.1.2. Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Op de streekplankaart is Gelderland onderverdeeld in een 'groenblauw' raamwerk, een 'rood' raamwerk en een multifunctioneel gebied. Op de streekplankaart 'Ruimtelijke Structuur' ligt het plangebied binnen het rode raamwerk en heeft het de aanduiding 'Regionaal centrum'. Binnen dit gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 4: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart Ruimtelijke Structuur'.



Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden. De aanvraag omgevingsvergunning voor het

thuishuis is voor die datum, in september 2014, bij de gemeente Harderwijk ingediend. Volgens vaste jurisprudentie is het beleid en de wetgeving die op dat moment van toepassing is, uitgangspunt voor het vervolg van de procedure. Derhalve is niet de Omgevingsvisie maar het Streekplan Gelderland 2005, het toetsingskader voor het onderhavig bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Ook in de Omgevingsvisie is Harderwijk aangewezen als regionaal centrum.

4.2. Monumenten en archeologie

4.2.1. Onderzoek naar de cultuurhistorie, algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

De raad van de gemeente Harderwijk heeft deze wetgeving vertaald in de Archeologienota Harderwijk die op 7 april 2011 is vastgesteld. Hierin zijn ook geactualiseerde versies van de archeologische verwachtingskaarten opgenomen. Hieruit blijkt dat het bodemarchief ter plaatse is verstoord.

Buiten de naamgeving verwijst niets meer in de wijk naar de voormalige bosgebieden in de omgeving van de binnenstad. De rationele strakke verkaveling van de wijk heeft ook vrijwel niets overgelaten van de oorspronkelijke agrarische verkaveling.

4.2.2. Cultuurhistorie, monumenten

Het plangebied ligt braak. In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

4.3. Flora en faunaonderzoek

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Harderwijk grenst aan het Natura 2000-gebied De Veluwe. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom op ruime afstand hiervan en maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan heeft geen veldinventarisatie plaats gevonden. De belangrijkste reden hiervoor is dat het plangebied een rechtstreekse bouwtitel waardoor ter plaatse bijvoorbeeld een twee-onder-één-kap-woning met exact dezelfde bouwmassa gebouwd zou mogen worden als het onderhavige huishuis. De gronden zijn hiervoor enkele jaren geleden bouwrijp gemaakt. Op het perceel zijn sindsdien pioniersoorten aanwezig. Het ligt echter niet voor de hand dat ontheffingsplichtige aangetroffen zullen worden. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op de locatie komen mogelijk wel verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Het is mogelijk dat het plangebied wordt gebruikt door enkele soorten grondgebonden zoogdieren, planten en amfibieën die zijn opgenomen in tabel 1 bij de Flora- en faunawet. In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Het ligt voor de hand dat in het plangebied vogels aanwezig zijn. Alhoewel het niet waarschijnlijk is, moet er wel rekening mee worden gehouden dat eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van broedvogels gedurende het broedseizoen zijn beschermd (ontheffing is niet mogelijk).

Gezien de huidige terreinomstandigheden van de locatie levert bebouwing geen significant nadelige effecten op voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Hiermee vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.4. Waterparagraaf en wateradvies

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente.

In 2007 is een watertoets opgesteld in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Stadsdennen. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in dat bestemmingsplan is er als gevolg van het onderhavige bouwplan slechts sprake van een marginale aanpassing.

Indien dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden voor de waterhuishouding worden gehanteerd als in 2007, zijn er voor de waterhuishouding geen knelpunten te verwachten.

4.5. Milieuaspecten

De voorliggende ontwikkeling betekent slechts een zeer beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan omdat alleen het aantal wooneenheden wordt vermeerderd. Gelet op het feit dat de beoogde locatie al een woonbestemming heeft en de bouwmassa niet afwijkt van de toegelaten bebouwing, zijn de ruimtelijke consequenties van het bouwplan beperkt. Dit geldt derhalve eveneens voor het onderzoek naar milieuaspecten.

4.5.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

De gronden hebben nu een rechtstreekse bouwtitel op grond van het bestemmingsplan Stadsdennen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Stadsdennen blijkt dat de bodemgesteldheid in de wijk over het algemeen geen belemmering geeft voor toekomstige planontwikkeling.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Van 2001 tot en met 2006 zijn verschillende bodemonderzoeken en asbestonderzoeken uitgevoerd in het kader van de herinrichting van de wijk¹. Uit deze voorgaande bodemonderzoeken is gebleken dat ter hoogte van de huidige nieuwbouwlocaties zowel in de boven- als in de ondergrond geen aantoonbare verontreinigingen aanwezig zijn. In het grondwater werden alleen lich-

¹ Oranjewoud, Verkennend bodemonderzoek Stadsdennen Oost, documentnummer 12094-100918, 17 april 2001; Verhoeven Milieu, Verkennend bodemonderzoek Betje Wolfflaan, kenmerk JKR/ADV/VMN/258092, 8 juli 2008; Verhoeven Milieu, Nader asbestonderzoek Betje Wolfflaan, kenmerk JKR/ADV/VMN/258097, 01 september 2008; P&J Milieuservices, Verkennend actualiserend bodemonderzoek Stadsdennen-Oost, kenmerk 0633301A, 22 augustus 2006; P&J Milieuservices, Verkennend bodemonderzoek asbest in grond Stadsdennen-Oost, kenmerk 0633302K, 22 augustus 2006

te verontreinigingen met chroom, koper en xylenen aangetoond. Uit de asbestonderzoeken tenslotte is gebleken dat ter hoogte van de onderhavige locatie geen asbest boven de interventiewaarde aanwezig is.

De gemeente heeft aanvullend een nieuw bodemonderzoek laten uitvoeren in verband met de verkoop van de grond. In maart 2014 is dit bodemonderzoek² uitgevoerd op acht percelen aan de Anne Franklaan (waaronder de locatie voor het Thuishuis) en tevens een perceel aan de Aagje Dekenlaan. De percelen aan de Anne Franklaan zijn als één locatie (locatie A) onderzocht omdat ze aaneengesloten liggen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen in of op de bodem waargenomen. Wel zijn tot circa 1 meter onder maaiveld puinresten aangetroffen. Uit de analysesresultaten van de grondmonsters blijkt dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen verontreinigingen met de gemeten parameters uit het NEN5740 pakket zijn aangetoond. In het grondwatermonster zijn een matige verontreiniging met koper en lichte verontreinigingen met barium, zink en naftaleen aangetoond. De overige parameters uit het NEN5740 pakket zijn niet verhoogd aangetoond.

De analysesresultaten van de grondmonsters komen overeen met de resultaten uit de eerdere onderzoeken. De resultaten voor grondwater komen niet helemaal overeen. Dat komt waarschijnlijk deels door natuurlijke fluctuaties van de stofconcentraties in het grondwater, maar deels ook door het in 2009 gewijzigde analysepakket van de NEN5740 (onder andere chroom eruit en barium erin). De destijds en nu gemeten licht verhoogde concentraties van de meeste parameters vormen echter geen reden voor nader grondwateronderzoek.

Alleen koper blijkt ook na herbemonstering van het grondwater in een hogere concentratie aanwezig te zijn vergeleken met de voorgaande onderzoeken. Hiervoor is geen verklaring gevonden: het terrein ligt al heel lang braak en voor zover bekend zijn er geen activiteiten of calamiteiten geweest die een verhoogd kopergehalte zouden kunnen veroorzaken. Mogelijk heeft het te maken met de kwelsituatie in deze regio, waardoor vaker verhoogde concentraties aan zware metalen worden aangetroffen die in concentraties kunnen fluctueren. Voor de ontwikkeling van de locatie met als functie wonen vormt dit matig verhoogde gehalte aan koper in het grondwater geen belemmering.

Conclusie Bodem

² Certicon, Verkennend bodemonderzoek Anne Franklaan 28 t/m 42 en Aagje Dekenlaan 8, projectnummer P2014-0587, rapportagedatum 1 mei 2014 (de toekomstige Anne Franklaan 40 en 42 vallen binnen de deellocatie A van dit bodemonderzoek)

Uit het recent uitgevoerde bodemonderzoek ter hoogte van het toekomstige Thuishuis aan de Anne Franklaan 40 en 42 blijken voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren aanwezig te zijn voor de ontwikkeling en het toekomstig gebruik van de locatie.

4.5.2. Akoestisch onderzoek nieuwe geluidgevoelige bestemmingen

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder. Gelet op de ligging van het plangebied is beoordeeld in hoeverre de wetgeving hieromtrent beperkingen oplevert voor woningbouw ter plaatse.

Wegverkeerslawaaï

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Anne Franklaan en de wegen rondom het maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Hiervoor is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig.

De woningen worden echter ook gerealiseerd binnen de geluidzone van de Thorbeckelaan en van de N302. Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Beide wegen behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen voor zowel de N302 als de Thorbeckelaan onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Vanuit wegverkeerslawaaï is er dus geen belemmering voor de realisatie van het thuishuis.

Spoorwegverkeerslawaaï

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Dit spoortraject heeft een geluidszone van 300 meter aan beide zijden van het spoor. Het bouwplan is binnen de geluidzone van dit traject van de spoorbaan gesitueerd. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï bedraagt $L_{den} = 55$ dB. Voor spoorweglawaaï is door de provincie in 2002 voor 31 woningen een hogere waarde van 61 dB(A) vastgesteld. Bij het omrekenen van dB's naar dB(A)'s dient die waarde op grond van het meet en rekenvoorschrift met 2 verlaagd te worden; dat wil bijvoorbeeld zeggen 61 dB(A) – 2 dB = 59 dB).

³ Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Akoestisch en luchtkwaliteit onderzoek Thuishuis, te Harderwijk, Z-14-00588, Harderwijk, 11 maart 2014

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de spoorweg de ten hoogst toelaatbare grenswaarde van 55 dB overschrijdt. De hoogste geluidbelasting bedraagt 60 dB op een waarneemhoogte van 7,5 meter. Op de lager gelegen verdiepingen is de hoogste geluidbelasting maximaal 59 dB.

In het ontwerp voor het Thuishuis zijn er op de tweede verdieping (7,5 meter) geen te openen delen aanwezig. Zodoende is er sprake van een zogenaamde 'dove gevel'. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is in dat geval niet noodzakelijk. De voorkeursgrenswaarde wordt dan ook alleen op de begane grond en de eerste verdieping overschreden. De geluidbelasting is hier maximaal 59 dB. Deze geluidbelasting is gelijk aan de eerder vastgestelde hogere grenswaarde. Derhalve kan voor deze woningen gebruik worden gemaakt van de eerder door de provincie verleende hogere waarden.

4.5.3. Onderzoek naar de luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal wooneenheden neemt toe van 2 naar 7 en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5.4. Onderzoek naar de externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om de productie, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld ammoniak en LPG) en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving omdat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten nodig zijn.

Externe veiligheid kent twee belangrijke toetsingscriteria waarmee het risico gekwantificeerd kan worden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide risico's zijn gebaseerd op een kansbenadering en zijn niet effectgericht. Dat betekent dat de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen merkbaar zijn buiten de afstanden die gelden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Om te bepalen of er sprake is van belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid, is de risicokaart van de Provincie Gelderland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de nabije omgeving geen sprake is van inrichtingen en/of buisleidingen.

Over de N302 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Uit de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan Stadsdennen blijkt dat destijds berekeningen zijn uitgevoerd waaruit is gebleken dat de spoorlijn en de provinciale weg uit het oogpunt van plaatsgebonden risico (PR) geen belemmeringen opleveren voor het bestemmingsplangebied Stadsdennen. Ook het groepsgebonden risico (GR), dat lager is dan de oriëntatiewaarde, wordt acceptabel geacht, zeker omdat in de nabijheid van spoorlijn en provinciale weg geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Omdat er door de realisatie van het huishuis in plaats van een twee-onder-één-kap-woning geen grote veranderingen optreden, wordt ervan uitgegaan dat deze resultaten representatief zijn voor de huidige situatie.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het huishuis.

4.5.5. Onderzoek naar de bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de

categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Afbeelding 5: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

▪ **omgevingstype**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Bestaande en toekomstige situatie

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven. In verband zijn er geen belemmeringen voor woningbouw.

4.5.6. Geur

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig die geurhinder veroorzaken.

4.5.7. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

4.6. Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologische relevante leidingen aanwezig.

4.7. Verkeer en parkeren

Op eigen terrein zullen 6 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners. Bezoekersparkeer zal plaatsvinden in de openbare ruimte.

4.8. Duurzaam bouwen

Voor het huishuis bestaat duurzaam bouwen uit twee hoofdonderdelen. Enerzijds betreft dit de materialisering van het gebouw en de toepassing van zonnecollectoren. Het bouwwerk kent een traditionele bouwwijze met duurzame materialen. De hoofdconstructie wordt gevormd door kalkzandsteen wanden en betonnen vloeren. De gevels worden opgetrokken uit metselwerk en het dak wordt bekleed met keramische pannen.

Anderzijds heeft duurzaam bouwen in dit geval ook een sociaal-maatschappelijke component doordat het huishuis een concept is waardoor ouderen langer gemeenschappelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

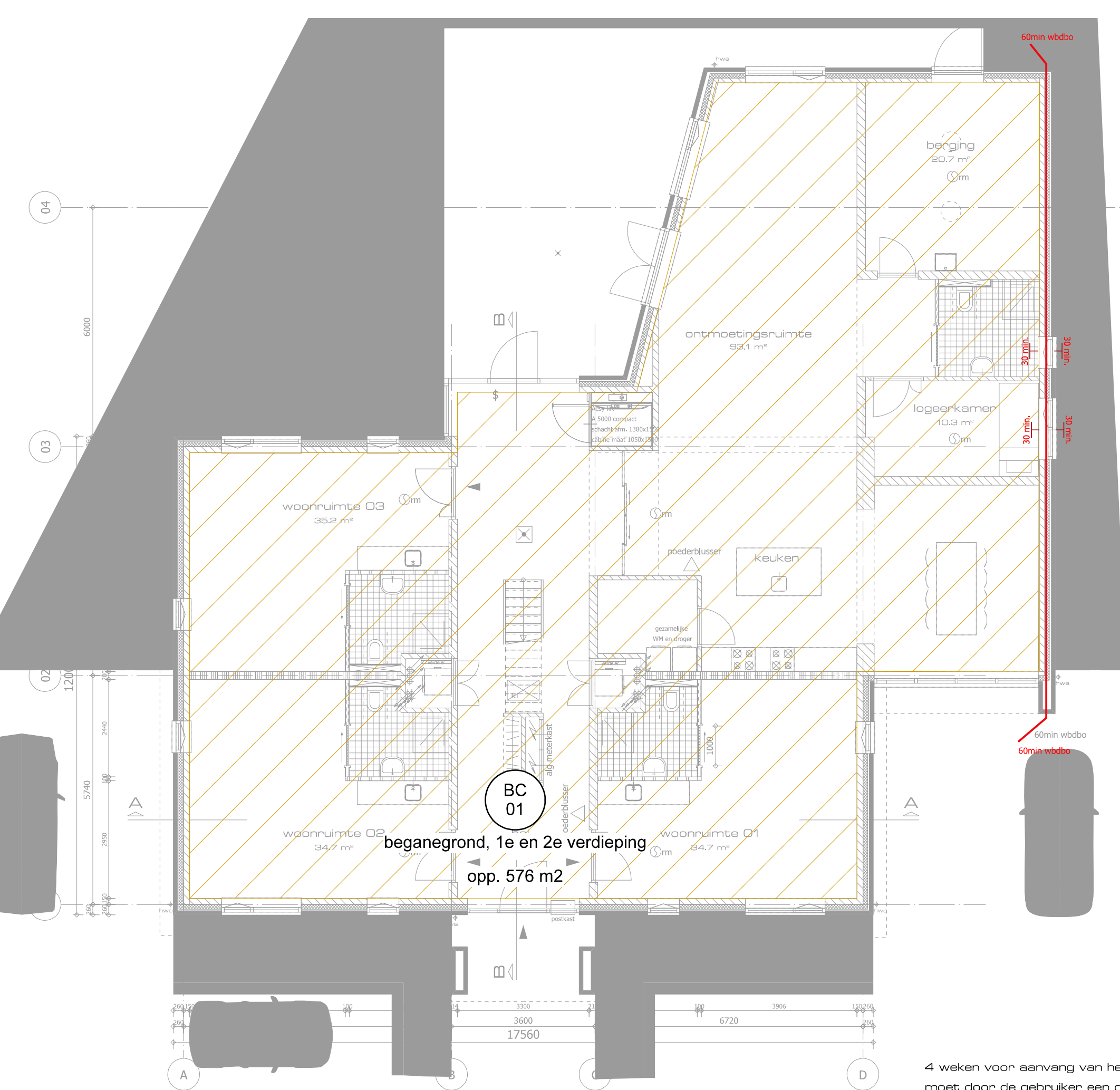
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is;

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van het bouwplan komen volledig voor rekening van initiatiefnemers. De kosten voor het begeleiden van de procedure van het wijzigingsplan worden gedekt uit de in rekening te brengen leges. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.



begane grond (peil=0, schaal 1:100)

4 weken voor aanvang van het gebruik,
moet door de gebruiker een gebruiksmelding
te worden ingediend.

4D
architecten

A nieuwstraat 9, 3861 AJ
T 033 - 247 11 20
F 033 - 247 11 30

P postbus 1164, 3860 BD
E nijkerk@4Darchitecten.nl
W www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:

PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:

Thuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk

getekend:

BG

bib.:

4_BA.LIB

schaal:

1:100

gewijzigd:

A.

B.

C.

D.

datum:

25-11-2014

tekening:

bouwaanvraag
brandveiligheid
brandcompartiment

projectnr.:

13-025

tek.nr.:

BA-33

K kvk 08209086
B bna 16093
R abn amro 50.28.68.384

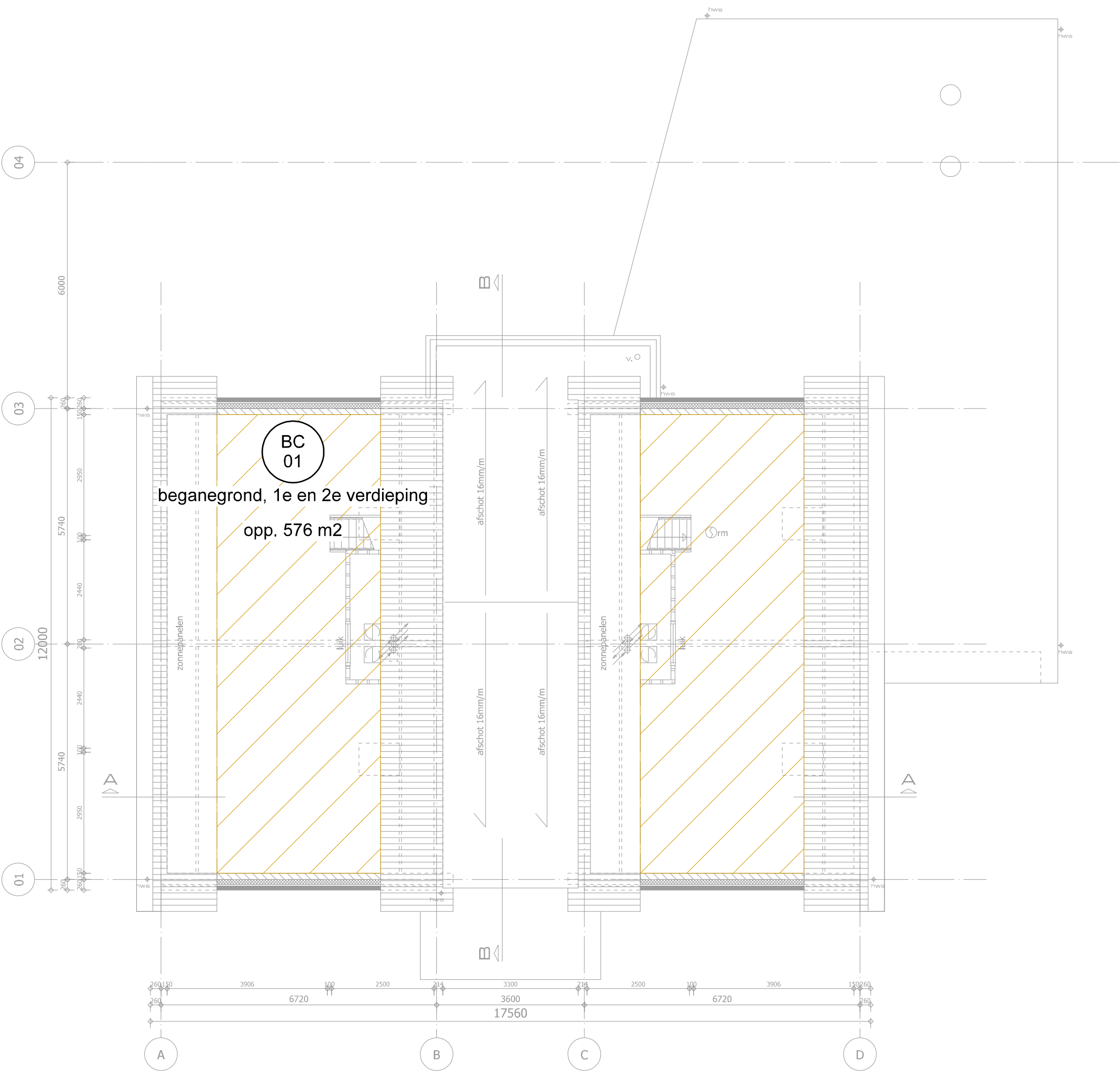
nijkerk



tek.nr.:
BA-33

K kvk 08209086
B bna 16093
R abn amro 50.28.68.384

nijkerk



2e verdieping (6000+, schaal 1:100)

4D

architecten

A
T
F

nieuwstraat 9, 3861 AJ
033 - 247 11 20
033 - 247 11 30

P
E
W

postbus 1164, 3860 BD
nijkerk@4Darchitecten.nl
www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:
PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:
**Thuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk**

getekend:	bib.:
BG	4_BA.LIB
schaal:	gewijzigd:
1:100	A.
	B.
datum:	C.
25-11-2014	D.

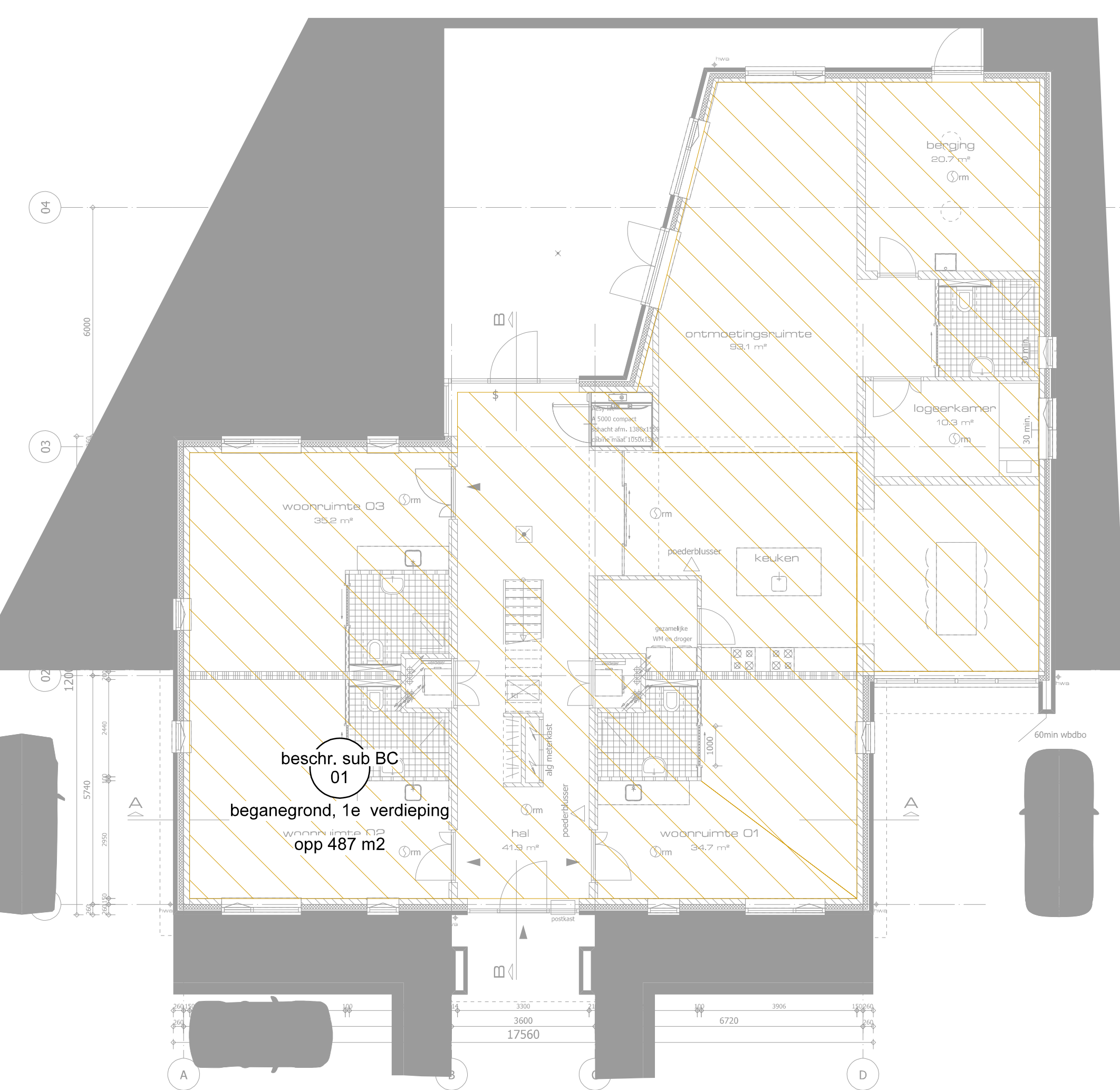
tekening:
**bouwaanvraag
brandveiligheid
brandcompartiment**

projectnr.:	tek.nr.:
13-025	BA-33

K
B
R

kvk 08209086
bna 16093
abn amro 50.28.68.384

nijkerk



begane grond (peil=0, schaal 1:100)

4D

architecten

A nieuwstraat 9, 3861 AJ
T 033 - 247 11 20
F 033 - 247 11 30

P postbus 1164, 3860 BD
E nijkerk@4Darchitecten.nl
W www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:

PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:

Thuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk

getekend:
BG

bib.:
4_BA.LIB

schaal:
1:100

gewijzigd:
A.
B.
C.
D.

datum:
25-11-2014

tekening:

bouwaanvraag
beschermd sub
brandcompartiment

projectnr.:
13-025

tek.nr.:
BA-34

K kvk 08209086
B bna 16093
R abn amro 50.28.68.384

nijkerk

opdrachtgever:

PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:

Tuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk

getekend:

BG

bib.:

4_BA.LIB

schaal:

1:100

gewijzigd:

A.

B.

C.

D.

datum:

25-11-2014

tekening:

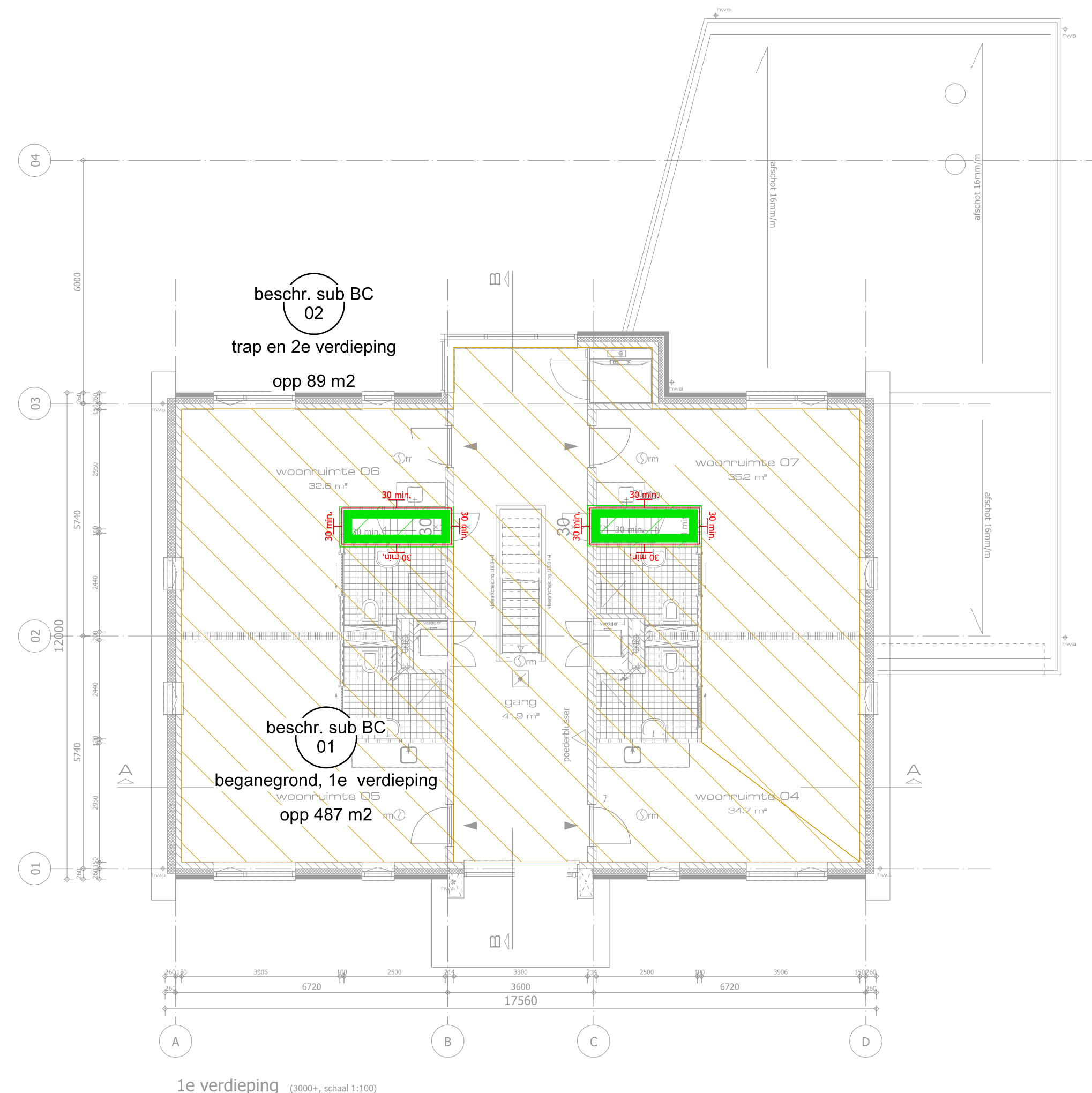
bouwaanvraag
beschermd sub
brandcompartiment

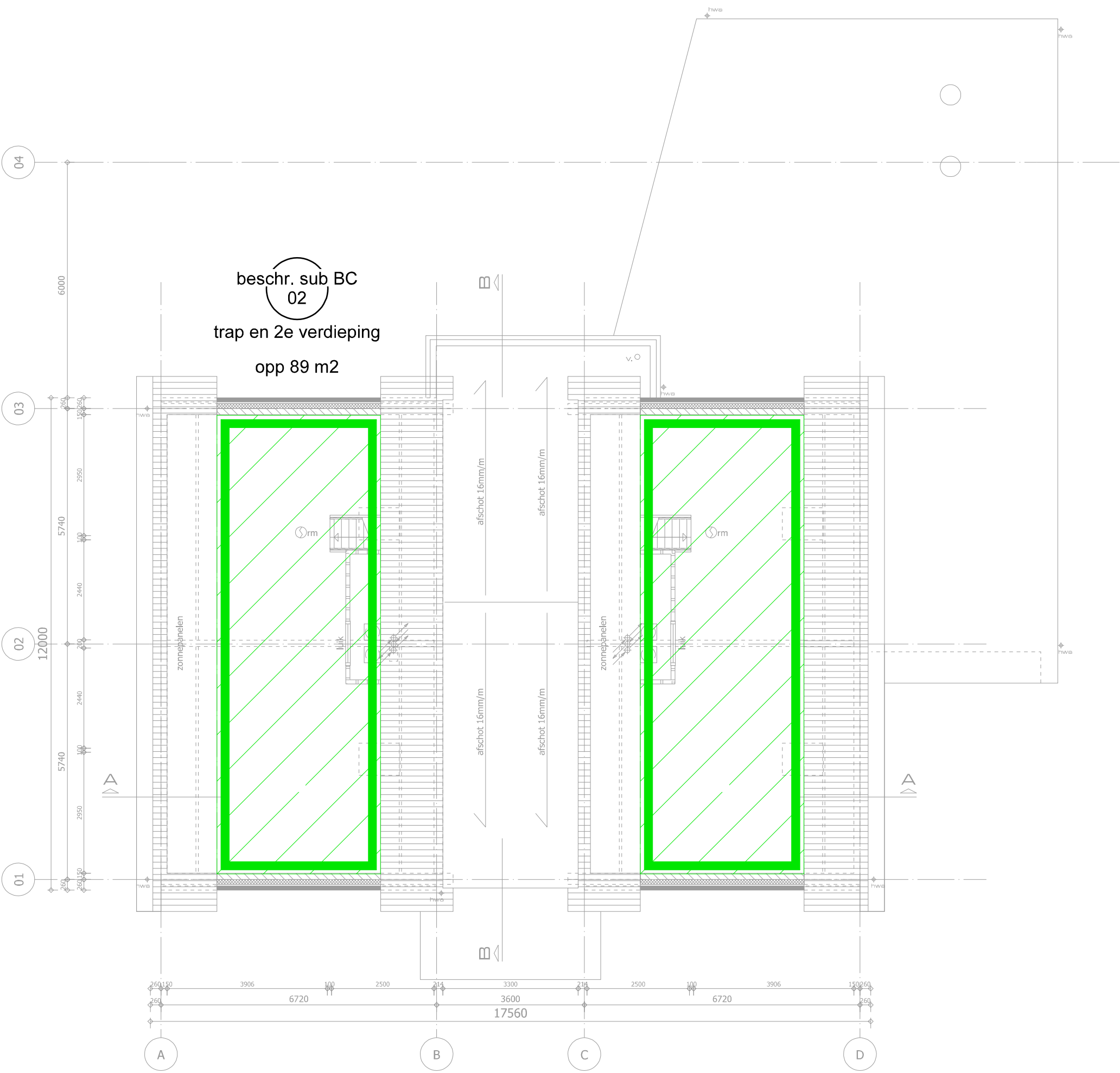
projectnr.:

13-025

tek.nr.:

BA-34





2e verdieping (6000+, schaal 1:100)

4D

architecten

A

T

F

nieuwstraat 9, 3861 AJ
033 - 247 11 20
033 - 247 11 30

P

E

W

postbus 1164, 3860 BD
nijkerk@4Darchitecten.nl
www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:
PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:
**Thuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk**

getekend:
BG

bib.:
4_BA.LIB

schaal:
1:100

gewijzigd:
A.
B.
C.
D.

datum:
25-11-2014

tekening:
**bouwaanvraag
beschermd sub
brandcompartiment**

projectnr.:
13-025

tek.nr.:
BA-34

K

B

R

kvk 08209086
bna 16093
abn amro 50.28.68.384

nijkerk



doorsnede A-A

opdrachtgever:

PRINS BOUW B.V.
Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde

project:

Thuishuis Anna Franklaan
te Harderwijk

getekend:

BG

bib.:

4_BA.LIB

schaal:

1:100

gewijzigd:

A.

B.

C.

D.

datum:

25-11-2014

tekening:

bouwaanvraag
beschermd sub
brandcompartiment

projectnr.:

13-025

tek.nr.:

BA-34