

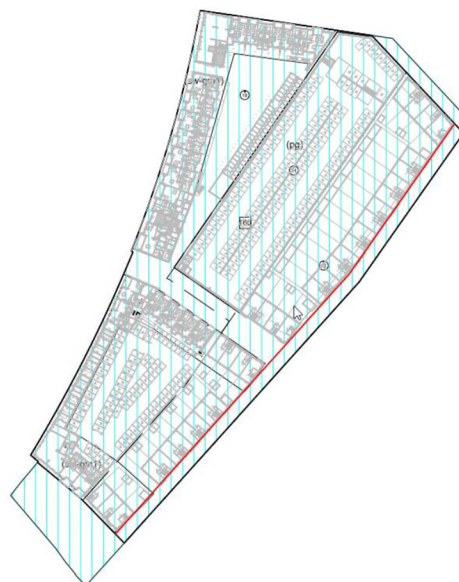
Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Waterfront-Zuid Kop Stadswerven”

WIJZIGINGEN VERBEELDING

1. Verschuiving bouwgrens

In het ontwerpbestemmingsplan ligt de bouwvlakgrens langs de Jan van Dirkstraat op de (zuidoostelijke) plangrens. Omdat dit nu midden in de straat ligt en op circa 5 à 6 meter uit de voorgevellijn van de woningen, is dit in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld.

De bouwgrens is op de rode lijn gelegd.



2. Verruiming aanduidingsgrenzen ‘parkeergarage’ en ‘specifieke vorm van wonen – gemengd 1’

Omdat de bouwplannen een stap verder zijn uitgewerkt, blijken de aanduidingsgrenzen op enkele plekken iets te strak te zijn gelegd. Om onduidelijkheid te voorkomen worden deze aanduidingsgrenzen overeenkomstig het bouwplan aangepast.

De aanduidingsgrenzen 'parkeergarage' en 'specifieke vorm van wonen – gemengd 1' worden iets verruimd.

3. Verruiming plangrens

De inrichting van het openbaar gebied direct aansluitend aan het nieuwe woongebied Kop van de Stadswerven, is in 4 bestemmingsplannen geregeld. Dit geeft onduidelijkheid en is niet wenselijk. Door de Waterstadboulevard en de Jan Krulkade op te nemen in dit bestemmingsplan voor de Kop van de Stadswerven, kan er worden getoetst aan 1 bestemmingsplan. De plangrens wordt dan ook verschoven in westelijke en noordelijke richting (zie rode lijn). Aan de westkant wordt aangesloten op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla". Aan de noordkant wordt de plangrens gelegd op de kademuren van de Lelyhaven. Hierdoor wordt een klein deel van de nu geldende bestemmingsplannen "Waterfront-Zuid – Brug Visserhaven", "Waterfront-Zuid – Watersportboulevard" en "Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades" overschreden. Hierdoor ontstaat er een duidelijke en eenduidige juridische regeling voor het openbaar gebied. Deze gronden krijgen net als elders in het Waterfront de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming "Wonen" kunnen namelijk ook woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde varieert in de verschillende bestemmingsplannen. De hoogte hiervan wordt nu verlaagd van 12 meter en 9 meter naar 6 meter.

De plangrens is verruimd naar de rode lijn.



WIJZIGINGEN PLANREGELS

1. Herstel van typfout

In artikel 1 moet in de begripsomschrijving van woning het woord bewoning vervangen worden door wonen. De doorgehaalde tekst wordt vervangen door de vetgedrukte tekst:

1.43 woning:

*een voor ~~bewoning~~ **wonen** bestemd gebouw, bestaand uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*

2. Interpretatieverschil voorkomen

Om onduidelijkheid te voorkomen of erkers en terrassen wel of niet zijn toegestaan, worden de vetgedrukte woorden aan artikel 8 lid b toegevoegd:

*De bouw van balkons, **erkers, terrassen**, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat de diepte van balkons, **erkers en terrassen** niet meer mag bedragen dan 2,00 m;*

3. Ondergeschikte bouwdelen in hoogte toestaan

In het windonderzoek van 13 september 2021 (bijlage 6 van het bestemmingsplan) is gerekend met een maximale hoogte van de parkeergarage van 12 m. In het ontwerpbestemmingsplan is echter een hoogte van 14 meter opgenomen voor de parkeergarage. Om te onderzoeken in hoeverre deze hoogte van 14 meter kan worden gehandhaafd om de parkeergarage mooi vorm te kunnen geven en het zicht op bebouwing op het dak af te kunnen schermen, is er aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een garage van 14 meter hoog gunstiger is voor de windvang van de molen dan een garage met een hoogte van 12 meter. Dit komt vermoedelijk door de aangrenzende gebouwen van 18 meter en 12 meter. Indien de garage 14 meter hoog is in plaats van 12 meter, heeft het gebouw vanuit de molen gezien een betere stroomlijning. Er is daardoor minder ruimte voor wervelingen in de luchtstroom die een reductie in snelheid en meer energieverlies veroorzaken.

Omdat voor een parkeergarage van vier gelijkvloerse parkeerlagen een hoogte van 12 meter nodig is en voor ondergeschikte bouwdelen zoals liftopbouwen en/of technische installaties maximaal 3 meter, worden deze ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend in de maximale hoogte van het gebouw. Zonnepanelen of een verhoogde dakrand/schijngevel dat het zicht ontnemt en ook beter is voor de windvang van de molen, kunnen worden gerealiseerd binnen de maximale hoogte van 14 meter.

Aan artikel 4.2.3 lid c wordt de vetgedrukte tekst toegevoegd:

*gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet hoger zijn dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', **met dien verstande dat liftopbouwen en technische installaties tot een hoogte van 3 m boven het dakvlak buiten beschouwing worden gelaten.***

4. Een gesloten parkeergarage

In het bestemmingsplan is uitgegaan van het bouwen van een gesloten parkeergarage. De parkeergarage voorziet daarmee niet in een uitstraling van geluid naar buiten. Een akoestisch

onderzoek is in dit kader dan ook niet uitgevoerd. De bouw van een gesloten parkeergarage is in de regels echter nergens vastgelegd.

Aan artikel 4.2.3 lid a wordt de vetgedrukte tekst toegevoegd:

*gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen mogen uitsluitend in **gesloten vorm** gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';*

5. **Afwijkingsbevoegdheid (deels) open parkeergarage**

Omdat het ontwerp van de parkeergarage nog niet definitief is, wordt in het bestemmingsplan toch nog een mogelijkheid geboden om van de gesloten vorm af te kunnen wijken, mits dit goed is onderbouwd door een akoestisch onderzoek en er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen.

Aan artikel 4.4 wordt een nieuw lid 4.4.3 (Wijziging uitvoering parkeergarage) toegevoegd:

4.4.3 Wijziging uitvoering parkeergarage

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a. voor het bouwen van een parkeergarage met een (deels) open constructie, mits door een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de woningen blijft waarborgd.

6. **Verkleining parkeergarage**

Wat betreft de parkeervoorzieningen is de gemeente voorstander van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het realiseren van een zo klein mogelijke parkeergarage op de Kop van de Stadswerven. Het college heeft op 9 mei 2023 besloten om voor de Kop van de Stadswerven te kiezen voor de bouw van een gelijkvloerse parkeergarage van 4 lagen op basis van bijgevoegde parkeerbalansberekening. De parkeergarage wordt bestemd voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8. Het moment waarop de garage door alle doelgroepen maximaal wordt benut, wordt het maatgevende moment genoemd. Op dat moment zijn er 575 parkeerplaatsen nodig. Omdat het college heeft besloten een kleinere parkeergarage van 4 lagen te realiseren kan het maximum aantal van 725 parkeerplaatsen worden verlaagd. Omdat nog niet exact kan worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er afgerond op 4 gelijkvloerse parkeerlagen worden gerealiseerd, is het aantal parkeerplaatsen weliswaar verlaagd maar toch nog een marge opgenomen.

Daarnaast dient te worden gegarandeerd dat in de benodigde parkeerbehoefte (minimaal 575 parkeerplaatsen) kan worden voorzien. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de parkeergarage door initiatiefnemer wordt gebouwd én er wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte voor oplevering van de woningen in het plangebied die gebruik maken van deze parkeergarage.

De doorgehaalde tekst in artikel 4.2.3 onder b wordt vervangen door de vetgedrukte tekst:
*ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn maximaal ~~725~~ **650** parkeerplaatsen*
toegestaan;

Aan artikel 4.5 wordt onderstaand nieuw lid 4.5.6 voorwaardelijke verplichting bouw
parkeergarage opgenomen:

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting bouw parkeergarage

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 onder a. genoemde woningen ten noorden/oosten van de Ouwe Scherpstraat zonder dat minimaal 575 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';**
- b. Het strijdig gebruik wordt geacht te zijn beëindigd op het moment dat de gebouwde parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd.**

WIJZIGINGEN TOELICHTING

Herstel van typfouten, nader windonderzoek en wijzigingen in de tekst door besluit verkleining parkeergarage.

De doorgehaalde tekst wordt vervangen door de vetgedrukte tekst:

1. Paragraaf 1.1

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie 'Kop Stadswerven' van het Waterfront in Harderwijk een appartementengebouw met circa 100 appartementen, circa ~~50~~ **60** grondgebonden woningen en een bovengrondse parkeergarage te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een geheel nieuw bestemmingsplan ~~op te stellen~~ **opgesteld**.

2. Paragraaf 2.3

Voor de gronden van voorliggend bestemmingsplan geldt thans het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid - Waterstad', zoals vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Harderwijk op 5 februari 2008. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen 'Gemengd - uit te werken' en 'Water'. **Daarnaast is het nog in te richten openbaar gebied rondom de nieuwe woningen in verschillende bestemmingsplannen geregeld. Omdat dit niet wenselijk is zijn deze gronden ook opgenomen in het voorliggende plangebied. Hierdoor wordt een klein deel van de nu geldende bestemmingsplannen "Waterfront-Zuid – Brug Visserhaven" (vastgesteld 30 april 2015), "Waterfront-Zuid – Watersportboulevard" (vastgesteld 30 juni 2015) en "Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades" (vastgesteld 28 mei 2020) vervangen door dit bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat er een duidelijke en eenduidige juridische regeling voor het gehele te ontwikkelen gebied. Bovendien** ~~Daarnaast is~~ op het plangebied ook de Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen (vastgesteld

op 8 februari 2018) van toepassing.

3. Paragraaf 4.2

~~De parkeergarage is primair bedoeld voor bezoekers van het Dolfinarium en het Boulevardgebied. Er worden 500 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd en 150 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Om enige flexibiliteit te houden worden in dit bestemmingsplan maximaal 725 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.~~

De parkeergarage is bedoeld voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8. Het moment waarop de garage door alle doelgroepen maximaal wordt benut, wordt het maatgevende moment genoemd. Op dat moment zijn er 575 plaatsen nodig.

4. Paragraaf 5.3

Uit het windonderzoek blijkt dat er sprake is van een (beperkte) invloed ten gevolge van de nieuwbouwplannen in de Kop van de Stadswerven op het functioneren van de molen. **In het windonderzoek van 13 september 2021 (bijlage 6) is gerekend met een maximale hoogte van de parkeergarage van 12 m. In verband met het mooi vorm kunnen geven van de parkeergarage en zonnepanelen, installaties en dergelijke op het dak aan het zicht te onttrekken, is een maximale hoogte van 14 meter wenselijk. In bijlage 7 is nader onderzocht wat de effecten zijn van een hoogte van 14 meter ten opzichte van 12 meter. Uit dit onderzoek blijkt dat een garage van 14 meter hoog gunstiger is voor de windvang van de molen dan een garage met een hoogte van 12 meter. Dit komt vermoedelijk door de aangrenzende gebouwen van 18 meter en 12 meter. Indien de garage 14 meter hoog is in plaats van 12 meter, heeft het gebouw vanuit de molen gezien een betere stroomlijning. Er is daardoor minder ruimte voor wervelingen in de luchtstroom die een reductie in snelheid en meer energieverlies veroorzaken.**

5. Paragraaf 5.6.2

~~Op het moment is nog geen keuze gemaakt in deze vier scenario's. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt er een definitieve keuze gemaakt in de scenario's. Alle scenario's passen qua aantal parkeerplaatsen binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor de parkeergarage.~~

Het college heeft op 9 mei 2023 besloten om voor de Kop van de Stadswerven te kiezen voor de bouw van een parkeergarage met 4 lagen op basis van bijgevoegde parkeerbalansberekening (zie bijlage 3).

Deze garage wordt bestemd voor de (toekomstige) bewoners van de Kop van de Stadswerven en hun bezoek, de vergunninghouders bewoners van de binnenstad, vergunninghouders werkers binnenstad en bezoekers Dolfinarium (en binnenstad). Het overloopterrein (P8) wordt op drukke dagen als primaire locatie voor bezoekers Dolfinarium aangewezen. Hiervoor wordt dan voorzien in adequaat voor- en natransport van- en naar P8. Het moment waarop de garage door alle doelgroepen maximaal wordt benut, wordt het maatgevende moment genoemd. Op dat moment zijn er 575 plaatsen nodig. Een garage van 4 bouwlagen is dan voldoende om aan

die vraag te voldoen. Dit past binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor de parkeergarage.

6. Paragraaf 5.7.2 onder kopje Onderzoek- Geluid-activiteiten

Er wordt verder een parkeergarage met ~~circa 725~~ **minimaal 575** plaatsen gerealiseerd voor omwonenden en bezoekers van het Dolfinarium en het Boulevardgebied.

7. Paragraaf 5.7.2 onder kopje Conclusie geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten aanzien van wegverkeerslawaaï en industrielawaai voldaan wordt aan de geldende voorkeursgrenswaarden. Het aanvragen van hogere waarden voor geluid is niet nodig.

Een akoestisch onderzoek ten aanzien van de parkeergarage is niet noodzakelijk, omdat deze in gesloten vorm wordt uitgevoerd. **Omdat het ontwerp van de parkeergarage nog niet definitief is, wordt in het bestemmingsplan toch nog een mogelijkheid geboden om hiervan af te kunnen wijken. Een (deels) open constructie is uitsluitend toegestaan indien door een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de woningen blijft gewaarborgd.**

8. Paragraaf 5.7.7 onder kopje centrumgebied

Ten zuiden van het plangebied is het centrum van Harderwijk gelegen. Op basis van het bestemmingsplan Binnenstad is horeca categorie b1 mogelijk in dit gebied. Deze categorie betreft het bereiden van etenswaren voor consumptie ~~plaatsen~~ **ter plaatse** en het verstrekken van (alcoholische) dranken.

9. Paragraaf 6.3 onder het kopje Wonen

Daarnaast is binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' horeca in categorie 1a en 1b toegestaan. Voor de toegelaten horeca wordt de Staat van Horeca-activiteiten van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan en is opgenomen in de bijlage bij de regels (~~Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging~~ **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**).

10. Hoofdstuk 7

Naast haar publiekrechtelijke rol is de gemeente ook afnemer van de binnen het plan te ontwikkelen parkeergarage. ~~Voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden hebben de gemeente en initiatiefnemer overeenstemming over de (financiële) voorwaarden waaronder de garage aan de gemeente wordt geleverd.~~ **Op 9 mei 2023 heeft het college een besluit genomen over de grootte van de parkeergarage en de daaraan verbonden financiële kaders. Om bovendien de bouw van de parkeergarage met minimaal 575 parkeerplaatsen door initiatiefnemer te waarborgen, is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat de nog te bouwen woningen in het plangebied niet mogen worden bewoond voordat de parkeergarage is opgeleverd.**

11. Paragraaf 8.3

~~In te vullen nadat ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.~~

Het ontwerpbestemmingsplan “Waterfront-Zuid – Kop Stadswerven” heeft met ingang van 27

februari 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend die in de commentaarnota wordt samengevat en beantwoord. Daarnaast is er op 9 maart 2023 een inloopavond georganiseerd. Belangstellenden konden kennis nemen van de plannen en eventueel vragen stellen aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en de ontwikkelende partijen. Deze inloopavond is druk bezocht.

Bijlage:

- gewijzigde bijlage 3 van de Toelichting (parkeerbehoefte)
- nieuwe bijlage 7 van de Toelichting (Addendum parkeergarage windonderzoek)