

Het Bidbook

Waterfront Harderwijk fase 2a en 2b

Datum: 16 december 2005

Inhoudsopgave

1	Inleiding en Procedure.....	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanbestedingsprocedure.....	4
1.3	Preselectiefase	5
1.4	Inschrijvingsfase	5
1.5	Intellectuele eigendomsrechten	6
1.6	Gunning.....	6
1.7	Uitsluitingscriteria	7
1.8	Gunningscriteria.....	8
1.8.1	Financieel (maximaal 10 punten).....	8
1.8.2	Kwaliteit (maximaal 30 punten).....	8
1.8.3	Proces (maximaal 10 punten).....	10
1.8.4	Synergie tussen gemeente, marktpartij en derden (maximaal 10 punten) 11	
1.8.5	Weging.....	13
1.8.6	Parkeerexploitatie.....	15
1.8.7	Woningbouw variant	15
1.9	Gunning en samenwerkingsovereenkomst	15
1.10	Aan te leveren stukken.....	16
1.10.1	Basisgegevens	16
1.10.2	Eisen aan visuele weergave van invullingen van de deelplannen	17
1.10.3	Eisen aan bieding	18
1.11	Tijdschema (onder voorbehoud van aanpassing).....	20
2	Algemene context.....	21
2.1	Beleid overheden	21
2.1.1	Gemeente Harderwijk	21
2.1.2	Provincie Gelderland.....	21
2.1.3	Rijksoverheid.....	22
2.2	De projectorganisatie, rol provincie, rol ondernemers	23
2.3	Onderdelen van het Waterfront.....	27

2.4	Het structuurplan	28
2.5	Stedenbouwkundig plan	28
2.6	Het verkeersontsluitingsplan.....	36
2.7	Stand van zaken planologische ontwikkelingskaders	36
2.8	Informatie over bodem, water, lucht, geluid en externe veiligheid ...	41
2.8.1	Algemeen	41
2.8.2	Bodemsanering.....	41
2.8.3	Watercompensatie en natuurontwikkeling	45
2.8.4	Milieuhinder als gevolg van bedrijvigheid.....	46
2.8.5	Milieuhinder als gevolg van verkeer.....	47
2.8.6	Externe veiligheid	48
2.9	Het programma voor fase 2	49
2.9.1	Woningbouwprogramma.....	49
2.9.2	Parkeren	51
2.9.3	Aanlegplaatsen.....	52
2.9.4	Havenvoorzieningen.	52
2.9.5	Overig programma en opmerkingen.....	53
2.9.6	De maatschappelijke pijler	55
2.10	Fasering	56
2.11	Het beeldkwaliteitplan	57
2.11.1	Supervisie	57
3	Technische randvoorwaarden	59
3.1	Technische en kwalitatieve voorwaarden openbare ruimte	59
3.2	Technische en kwalitatieve voorwaarden woningbouw	59
3.3	Toewijzing en verkoop.....	59
3.4	Watersportverenigingen	59
4	Stand van zaken verwerving	60
4.1	Onderschrijving verwervingsplan	60
4.2	Reeds verworven binnen fase 2a en 2b	60
4.3	Nog te verwerven.....	61
4.4	Sloop- en saneringskosten	62
5	Overzicht bijlagen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding en Procedure

1.1 Algemeen

Dit document is het tweede onderdeel van de uit te geven aanbestedingsdocumenten voor het project Waterfront fase 2a en 2b te Harderwijk thans bestaande uit:

A - Selectieleidraad;

B - Inschrijvingsleidraad plus bijlagen.

Deel A is aan de zich hiervoor aangemeld hebbende marktpartijen verstrekt. Op basis van dit document heeft de selectie plaatsgehad, waaruit zes marktpartijen naar voren zijn gekomen die worden uitgenodigd een inschrijving in te dienen bij de aanbestedende dienst.

Deel B wordt hierbij exclusief verstrekt aan degenen die voor inschrijving worden uitgenodigd. Deel B wordt hierna ook aangeduid met de term “Bidbook”.

De contracttaal is Nederlands. Alle bij de gemeente Harderwijk of diens adviseurs in te leveren documenten dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld, althans voorzien te zijn van een vertaling, gemaakt door een beëdigd vertaler.

1.2 Aanbestedingsprocedure

Om te komen tot gunning van de opdracht wordt een aanbestedingsprocedure gevolgd die is gebaseerd op de niet-openbare procedure als bedoeld in de Europese richtlijn werken (93/37/EG). De voorwaarden voor aanbesteding zijn in dit document opgenomen. Hierna volgt een korte beschrijving van de procedure.

1.3 Preselectiefase

Aan de hand van de voorwaarden, zoals eerder gesteld in de selectieleidraad zijn uit de, naar aanleiding van de aankondigingen in het Publicatieblad EG (Id2005-035345) d.d. 10-08-2005 aangemelde marktpartijen, zes potentiële inschrijvers geselecteerd. De selectie heeft plaatsgevonden aan de hand van de gehanteerde uitsluitingsgronden c.q. minimumeisen en de aanvullende eisen/selectiecriteria. De selectie is geschied door de selectiegroep onder verantwoording van de gemeente Harderwijk, conform de in de selectieleidraad omschreven werkwijze.

1.4 Inschrijvingsfase

De uit de preselectie naar voren gekomen marktpartijen worden hierbij uitgenodigd zich in te schrijven voor de mogelijke ontwikkeling en realisatie van het project fase 2a en 2b van Waterfront te Harderwijk, conform de in dit Bidbook gestelde voorwaarden.

De gemeente Harderwijk verstrekt aan de marktpartijen een Bidbook met alle bijbehorende bijlagen, waaronder ook een concept samenwerkingsovereenkomst (bijlage 33). Naar aanleiding van de conform het Bidbook ingediende inschrijvingen zal beoordeling plaatsvinden door de selectiecommissie die een gunningsadvies uitbrengt aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Harderwijk.

Dit gunningsadvies komt tot stand door rangschikking van de aanbiedingen op basis van de gunningscriteria, waardoor wordt bepaald welke aanbieder de economisch meest voordelige aanbieder is. Indien zich een gelijke score voordoet waardoor niet kan worden bepaald welke aanbieder de economisch meest voordelige is, zal door notariële loting worden bepaald welke aanbieder de winnende is.

Alle marktpartijen ontvangen gelijktijdig bericht omtrent het voornemen tot gunning. De afgewezen marktpartij die eerst na het verstrijken van 21 dagen na dagtekening van dit bericht tegen de voorgenomen gunningsbeslissing in rechte opkomt, is niet ontvankelijk in hetgeen hij vordert.

De marktpartij aan wie de gemeente voornemens is te gunnen, zal worden uitgenodigd met de gemeente Harderwijk voornoemde samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.

Gedurende de inschrijvingsfase kunnen de marktpartijen uitsluitend schriftelijk informatie inwinnen bij het secretariaat van het programmabureau Waterfront van de gemeente Harderwijk, met als doel eventuele onduidelijkheden in het door de gemeente Harderwijk opgestelde Bidbook weg te nemen.

Hiervan zal de gemeente Harderwijk een nota van inlichtingen uitgeven en aan alle marktpartijen doen toekomen.

Dit Bidbook is, inclusief bijlagen, met zorg samengesteld. In geval een (potentiële) marktpartij onverhoopt toch op een tegenstrijdigheid of onvolkomenheid stuit, dan dient de marktpartij deze tegenstrijdigheid of onvolkomenheid zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 februari 2006 schriftelijk aan het secretariaat van het programmabureau Waterfront kenbaar te maken. Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in het Bidbook en de bijlagen zitten en deze niet tijdig door de (potentiële) marktpartij zijn opgemerkt, dan kan dit de Gemeente Harderwijk niet worden aangerekend.

1.5 Intellectuele eigendomsrechten

Door inschrijving dragen de marktpartijen de intellectuele eigendomsrechten van het ontwerp voor - dan wel de visie op - het solitaire gebouw op De Kop van de Stadswerven (De Parel) over aan de gemeente Harderwijk.

1.6 Gunning

Alle in aanmerking komende biedingen zullen getoetst worden op volledigheid van de aangeleverde bescheiden.

Alle biedingen zullen bovendien getoetst worden aan het drempelbedrag dat de gemeente bij de notaris gedeponereerd heeft. Een bieding die niet voldoet aan het drempelbedrag valt af en komt niet voor verdere beoordeling in aanmerking. Van de biedingen die voldoen aan het drempelbedrag, zal de economisch meest voordelige aanbidding worden bepaald op basis van prijs, kwaliteit, proces en synergie.

Ter beperking van het gemeentelijke financiële risicoprofiel, kan de gemeente er voor kiezen gebruik te maken van de bieding op de parkeerexploitatie behorende bij de economisch meest voordelige aanbidding op het basisplan. Indien daarmee nog steeds geen acceptabel risicoprofiel wordt bereikt, kan de gemeente er voor kiezen gebruik te maken van de bieding op het alternatieve woningbouwprogramma van de economisch meest voordelige aanbieder op het basisplan. Het alternatieve woningbouwprogramma heeft echter nog de gemeentelijke en provinciale goedkeuring. Deze goedkeuringen zijn derhalve een voorwaarde om tot gunning op basis van het alternatief over te kunnen gaan.

Indien geen der basisbiedingen aan het drempelbedrag voldoet, zal van alle biedingen op het alternatieve woningbouwprogramma op eenzelfde manier als bij de basisbidding een beoordeling plaatsvinden.

Een en ander is in bijlage 1 schematisch weergegeven.

De gunning zal plaatsvinden aan diegene die de hoogste score behaald op de criteria zoals beschreven in paragraaf 1.8.

Voorbehoud niet-gunning

De gemeente Harderwijk behoudt zich het recht van niet-gunning uitdrukkelijk voor. Een reden tot niet-gunning kan onder meer zijn gelegen in beleidsmatige of budgettaire overwegingen. Nadrukkelijk wordt hierbij aangetekend dat ook de lopende Ruimtelijke Ordeningsprocedures een reden kunnen zijn om niet tot gunning over te gaan. In geval van niet-gunning hebben de marktpartijen geen recht op enigerlei vergoeding, hoegenaamd of onder welke titel dan ook.

1.7 Uitsluitingscriteria

Voor gunning komen alleen marktpartijen in aanmerking die zowel bij aanmelding als gegadigde als bij inschrijving voldoen aan de gestelde minimumeisen in de selectieleidraad en waarbij zich geen der uitsluitinggronden voordoen als bedoeld in art. 24 Richtlijn werken (93/37/EG). Daarom wordt bij inschrijving een verklaring verlangd (voor model zie bijlage 2) dat nog steeds aan de betreffende eisen wordt voldaan.

Aan de marktpartijen wordt ook gevraagd te verklaren dat de verstrekte gegevens volledig en naar waarheid zijn verstrekt en dat de marktpartij de voorwaarden voor de aanbesteding, zoals in deze leidraad opgenomen, onvoorwaardelijk aanvaardt (bijlage 3). Daarbij behoort ook de afstandverklaring ten aanzien van verwervingen in het plangebied voor de eerste 10 jaar (bijlage 4).

Tot slot wordt de marktpartijen gevraagd te verklaren dat zij bereid zijn de gepresenteerde samenwerkingsovereenkomst aan te gaan in relatie tot de in bijlagen verstrekte stukken (bijlage 5).

Voor afsluiting van de samenwerkingsovereenkomst wordt, gekozen uit de kring van zes uitgenodigde marktpartijen, die marktpartij geselecteerd die de economisch meest voordelige inschrijving heeft ingezonden. De beoordeling van deze inschrijvingen zal worden uitgevoerd door de selectiecommissie, zo nodig ondersteund door externe adviseurs.

1.8 Gunningscriteria

Ten behoeve van de beoordeling dienen alle inschrijvingen op uiterlijk woensdag 12 april 2006 voor 12:00 uur 's middags bij de gemeente Harderwijk, in vijfvoud te zijn ingediend, ter attentie van het secretariaat van het programmabureau Waterfront. De inzendingen zullen worden beoordeeld op de aspecten zoals in de volgende paragrafen beschreven.

1.8.1 Financieel (maximaal 10 punten)

De bieding wordt beoordeeld als Netto Contante Waarde per 1-1-2006.

$$\text{Ncw bieding} / \text{ncw beste bieding} * 10 = \text{score bieding}$$

Verwezen wordt naar paragraaf 1.10.3. voor de onderbouwing waaraan de bieding moet voldoen.

1.8.2 Kwaliteit (maximaal 30 punten)

Geef uw visie op:

1. Het leisureconcept, waaronder:
 - a. de inpasbaarheid van een commerciële haven
 - b. spreiding van de bezoekersstromen over de seizoenen en over een etmaal

- c. het anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen en daarmee de robuustheid van het concept op de lange termijn
2. De kwaliteit van de openbare ruimte en het daarmee samenhangend beheer
3. De architectuur en de beeldkwaliteit
4. De saneringsproblematiek
5. De geluidsproblematiek rondom de N302
6. Het door u gehanteerde woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief)
7. De fasering van de realisatie van De Boulevard, het Stadsstrand en de boothuizen
8. De (tijdelijke) ontsluiting en scheiding van bouw- en overig verkeer

Een goed verwoorde visie bevat onder meer:

- Heldere en volledige inhoud
- Duidelijke toegevoegde waarde
- Gedegen informatie terzake de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt (puntentoekenning steeds per nummer uit het bovenstaande):

Goed verwoorde visie	: 3 punten
Voldoende verwoorde visie	: 2 punten
Matig verwoorde visie	: 1 punt
Slecht of geen verwoorde visie	: 0 punten

NB: De score voor de visie op de hiervoor genoemde onderdelen 1 (leisureconcept) en 2 (kwaliteit openbare ruimte) van 1.8.2 tellen dubbel (zie ook wegingmatrix onder 1.8.5).

De door u verwoorde visie(s) moet(en) vergezeld gaan van een verklaring conform bijlage 6 waarin aangegeven wordt, dat uw financiële bieding daadwerkelijke gebaseerd is op deze visie(s). Het ontbreken van deze verklaring leidt tot uitsluiting van de beoordeling.

1.8.3 Proces (maximaal 10 punten)

Onderdeel A

Wat is uw analyse van het voorgestelde organisatiemodel?

Een goede analyse bevat ten minste:

- Opgave van de mate waarin de marktpartij gemotiveerd zijn vertrouwen uitspreekt in het voorgestelde organisatiemodel
- Benoemen eventuele relevante en concrete problemen en het benoemen van relevante en concrete mogelijkheden om deze problemen te voorkomen c.q. op te lossen
- Benoemen waar de marktpartij sterke kanten en kansen ziet
- Besteden van bijzondere aandacht aan de afstemming rondom het opstellen van het inrichtingsplan Boulevard en VO/DO jachthaven De Knar
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Goede analyse : 3 punten

Matige analyse : 1 punt

Slechte of geen analyse : 0 punten

Onderdeel B

Hoe gaan de ontwerpers in opdracht van de marktpartij samenwerken met de supervisor?

Een goed overwogen samenwerkingsmodel bevat ten minste:

- Duidelijke uiteenzetting van de voorziene rollen en verhoudingen van de verschillende ontwerpers en hun samenwerking met de supervisor
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Goed overwogen samenwerkingsmodel : 4 punten

Matig overwogen samenwerkingsmodel : 2 punten

Slecht of geen overwogen samenwerkingsmodel : 0 punten

Onderdeel C

Aanpak van de uitvoeringsproblematiek en eventuele ervaringen in soortgelijke projecten. Welke knelpunten/aandachtspunten signaleert u ? Ga daarbij onder meer in op de afstemming van het (tijdelijk) parkeren tijdens de realisatie, de milieusanering en de ontwikkelingen rondom de N302.

Een goede aanpak van de uitvoeringsproblematiek bevat ten minste:

- Duidelijke uiteenzetting van de voorziene aanpak van de uitvoeringsproblematiek, bij voorkeur aan de hand van ervaring in soortgelijke gerealiseerde projecten
- Benoemen van concrete aandachtspunten met steeds een mogelijke constructieve oplossing
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Meer dan 5 serieuze aandachtspunten met oplossing	: 3 punten
3 tot 5 serieuze aandachtspunten met oplossing	: 2 punten
1 of 2 serieuze aandachtspunten met oplossing	: 1 punt
0 serieuze aandachtspunten met oplossing	: 0 punten

1.8.4 Synergie tussen gemeente, marktpartij en derden (maximaal 10 punten)

Onderdeel A

Welke rol kunt u invullen in de samenwerking met de provincie, rijk en andere organen, zoals bijvoorbeeld belangenvertegenwoordigers ?

Een goede uiteenzetting waaruit een duidelijke toegevoegde waarde blijkt bevat ten minste:

- Duidelijke uiteenzetting van de voorziene rol van de marktpartij in de samenwerking met de provincie, rijk en andere organen
- Benoemen van relevante en concrete aandachtspunten, bij voorkeur geïllustreerd aan de hand van ervaring in soortgelijke projecten in het verleden
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Goede toegevoegde waarde	: 6 punten
Voldoende toegevoegde waarde	: 4 punten

Matige toegevoegde waarde : 2 punten

Onvoldoende toegevoegde waarde : 0 punten

Onderdeel B

Hoe ziet u uw rol in de afstemming met het Programmabureau Waterfront voor de fasen 1 en 3? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afstemming van benodigde natuur- en watercompensatie en de N302.

Een goede onderbouwing terzake deze afstemming bevat ten minste:

- Duidelijke uiteenzetting van de voorziene rol van de marktpartij in de afstemming met het Programmabureau Waterfront voor de fasen 1 en 3
- Benoemen van vier of meer relevante en concrete afstemmingspunten
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Goede onderbouwing en meer dan 4 afstemmingspunten : 2 punten

Matige onderbouwing en 2 tot 4 afstemmingspunten : 1 punt

Slechte of geen onderbouwing of minder dan 2 afstemmingspunten : 0 punten

Onderdeel C

Hoe ziet u uw rol in de (gezamenlijke) communicatie naar derden?

Een goede onderbouwing terzake deze communicatie bevat ten minste:

- Duidelijke uiteenzetting van de voorziene rol en participatie van de marktpartij in de (gezamenlijke) communicatie naar derden
- Benoemen van relevante en concrete afstemmings- en andere aandachtspunten
- Overtuigende motivering van de gemaakte keuzes

De puntentoekenning voor dit onderdeel is als volgt:

Goede onderbouwing en goede participerende rol : 2 punten

Matige onderbouwing en matige participerende rol : 1 punt

Slechte onderbouwing en slechte participerende rol : 0 punten

Uiteraard zullen verbeterpunten die in de puntentelling gewaardeerd worden door de gemeente overgenomen worden.

1.8.5 Weging

In totaal kunnen maximaal 60 punten gescoord worden. De punten zullen per categorie door middel van een expertoordeel worden toegekend op basis van de mate waarin door de deelnemende partijen aan de gunningcriteria is voldaan.

De onderwerpen ten aanzien waarvan gunningcriteria bestaan (financiën, proces, kwaliteit en synergie) worden ten opzichte van elkaar gewogen. Deze onderlinge weging vindt plaats op basis van onderstaande wegingmatrix¹.

¹ In de voorbeeld-wegingsmatrix is uitgegaan van de maximaal te behalen score.

Categorie	Gunningscriterium	Gescoorde punten	Wegings factor	Totaal-score
Financieel	Basis Bieding	10		
		10	4	40
Kwaliteit	Leisureconcept	6		
	Openbare ruimte	6		
	Architectuur en beeldkwaliteit	3		
	Sanering	3		
	Geluid	3		
	Woningbouwprogramma	3		
	Fasering	3		
	Ontsluiting	3		
		30	1	30
Proces	Vertrouwen in organisatiemodel	3		
	Samenwerking ontwerpers	4		
	Uitvoeringsproblematiek	3		
		10	2	20
Synergie	Rol samenwerking derden	6		
	Afstemming programmabureau	2		
	Communicatie	2		
		10	1	10
Totaal				100

Tabel: Wegingsmatrix op basis van maximumscores.

1.8.6 Parkeereexploitatie

De parkeervoorzieningen worden in de basisbieding en de bieding op het alternatieve woningbouwprogramma alleen als bouwprojecten meegenomen. U wordt gevraagd een separaat bod te doen op de parkeereexploitatie en het eigendom voor de parkeergarages. Geef daarbij eveneens aan wat dit betekent voor het bod op de basisbieding en het bod met daarin opgenomen het alternatieve woningbouwprogramma (de stichtingskosten vallen daar dan immers weg). Geef hierbij tevens aan met welke investering per parkeerplaats u rekening hebt gehouden. De gemeente bepaalt het parkeerbeleid en de tariefstelling, ook die voor vergunninghouders. Verwezen wordt naar paragraaf 2.9.2 voor verdere bijzonderheden.

1.8.7 Woningbouw variant

Het met de provincie overeengekomen woningbouwprogramma is de basis. Er is een alternatief woningbouwprogramma geformuleerd als terugvaloptie (zie paragraaf 2.9.1). Het daarbij behorende alternatieve bod wordt - indien benodigd - beoordeeld als beschreven in paragraaf 1.6.

1.9 Gunning en samenwerkingsovereenkomst

Het voornemen tot gunning wordt bekend gemaakt door College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Harderwijk op basis van intern advies van de selectiecommissie, met inachtneming van de in deze leidraad beschreven procedure.

In een later stadium zal het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Harderwijk besluiten of al dan niet definitief gegund wordt aan de marktpartij aan wie de gemeente voornemens is te gunnen. Het aangaan van de definitieve samenwerkingsovereenkomst behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeenteraad van de gemeente Harderwijk.

1.10 Aan te leveren stukken

Alle gevraagde bescheiden dienen in 5-voud ingediend te worden.

1.10.1 *Basisgegevens*

Op basis van bovenstaande wordt aan de marktpartijen gevraagd het volgende aan te leveren en daarbij de gevraagde hoofdstuk indeling te hanteren.

Hoofdstuk 1 Algemeen

- Een aanbiedingsbrief
- Model verklaring non-wijziging omstandigheden Richtlijnen Werken
- Verklaring dat verstrekte gegevens volledig naar waarheid zijn verstrekt en dat de marktpartij de voorwaarden voor de aanbesteding, zoals in dit Bidbook opgenomen, onvoorwaardelijk aanvaardt.
- Afstandsverklaring verwerving
- Verklaring dat zij de gepresenteerde samenwerkingsovereenkomst wenst aan te gaan
- Verklaring dat de gepresenteerde visie binnen de financiële bieding uitvoerbaar is en van toepassing

Hoofdstuk 2 Prijs

De door de marktpartij bij de inschrijving in het kader van de door de Gemeente gevoerde Europese aanbestedingsprocedure gedane bieding betreft het saldo van de opbrengsten minus de kosten van de integrale gebiedsontwikkeling en realisatie van het Plangebied Waterfront Fase 2 (inclusief de vastgoedprojecten).

- Een bieding conform het basiswoningbouwprogramma
- Een bieding conform het alternatieve woningbouwprogramma
- Opgaaf stichtingskosten gebouwde parkeervoorzieningen
- Bod op de exploitatie van voornoemde parkeervoorzieningen
- Bod indien asbest uit bodemsanering na tijdelijke opslag niet op het Overloopterrein verwerkt kan worden, maar toch elders gestort moet worden
- Het bod dient conform paragraaf 1.10.3 “Eisen aan bieding” te zijn

Hoofdstuk 3 Kwaliteit

Uw visie op:

- Het leisureconcept en de inpasbaarheid van een commerciële haven
- De kwaliteit van de openbare ruimte
- De architectuur en de beeldkwaliteit
- De saneringsproblematiek
- De geluidsproblematiek rondom de N302
- Het door u gehanteerde woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief)
- De fasering van de realisatie van De Boulevard, het Stadsstrand en de boothuizen
- De (tijdelijke) ontsluiting en scheiding van bouw- en overig verkeer

Hoofdstuk 4 Proces

- Vertrouwen in het organisatie model
- Samenwerking met de supervisor
- Aanpak uitvoeringsproblematiek

Hoofdstuk 5 Synergie

- Welke rol kunt u vervullen bij het benaderen van hogere overheden en andere partijen als de watersportverenigingen, Natuurmonumenten etc
- Afstemming met het programma bureau Waterfront
- Uw rol in de communicatie naar derden

1.10.2 *Eisen aan visuele weergave van invullingen van de deelplannen*

- Leesbare tekeningen en schetsen
- Verschijningsvorm parkeren indien van toepassing
- Programma in m² per bouwlaag en volumes in m³
- Beelden

1.10.3 *Eisen aan bieding*

Naast alle voorkomende planontwikkelingskosten welke voor rekening van de marktpartij komen moeten ook de volgende planontwikkelingskosten meegenomen worden in de bieding:

- 50% van de kosten van de supervisor
- 50% van de kosten van een gezamenlijk op te stellen communicatie plan
- kosten opstellen uitwerkingsplannen op basis van door de gemeente vast te stellen bestemmingsplannen
- Een niet terugvorderbare bijdrage van € 50.000,-- exclusief BTW per half jaar verschuldigd vanaf het moment van kenbaar maken van het voornemen tot gunning, als bijdrage in de door de gemeente te maken planontwikkelingskosten om met geselecteerde partij tot overeenstemming te komen tot het moment van ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst, naar beneden af te ronden in halve jaren en te voldoen voor één jaar, binnen twee weken na kenbaar maken voornemen tot gunning
- Kosten voor flankerende maatregelen.

Er wordt gewezen op de verplichting dat de sloopkosten inclusief eventueel milieu belastende stoffen in de opstallen dient te zijn. Uitsluiting van deze stoffen leidt tot uitsluiting in de beoordeling.

De grondprijzen welke ten grondslag liggen aan uw bieding worden beoordeeld aan de hand van de residuele grondwaardemethodiek. Dat wil zeggen, door uit te gaan van de mogelijke huurniveaus en verkoopprijzen van de woningen en de huurprijzen van de overige functies met het daarbij gehanteerde bruto-aanvangsrendement en de benodigde bouw- en overige kosten, worden de grondkosten (in casu grondopbrengsten) bepaald. In relatie tot het aangegeven kwaliteitsniveau wordt hiermee het opbrengend vermogen van de locatie bepaald.

Uw bieding dient dan ook vergezeld te gaan van de volgende informatie:

- Begroting van de kosten van Bouwrijp maken en Woonrijp maken van het plangebied fase Waterfront fase 2 op basis van kengetallen. In de begroting moet rekening gehouden worden met extra kosten voor de

aanpassing van en aansluiting op de bestaande woonomgeving, zowel bovengronds als ondergronds.

- Gehanteerde uitgangspunten waaronder opslagen en parameters
- Het gehanteerde opbrengstenprogramma met de daarbij behorende grondprijs
- Stichtingskosten opzet functies
- Fasering kosten en opbrengsten
- De gegarandeerde bieding op peildatum 1-1-2006

Per opbrengstensoort (woningen, voorzieningen, aanlegplaatsen, etc.) dient aangegeven te worden:

- De VON-prijs
- De huur en het daarbij gehanteerde bruto aanvangsrendement
- Het volume (waarbij in geval van woningen apart het volume van de berging en eventuele garage)
- De bouwkosten per m³ (prijspeil heden)
- Het percentage ontwikkel- en bijkomende kosten (als percentage van de bouwkosten). In deze opslag zit onder meer de kostenstijging tot aanvang bouw, kostenstijging tijdens de bouw, ontwikkelkosten, ontwikkelwinst, algemene kosten, renteverliezen, etc.
- De eventuele onrendabele top
- De residuele grondwaarde welke in de grondexploitatie is gehanteerd.

De kosten voor de gebouwde parkeervoorzieningen voor toeristisch parkeren maken onderdeel uit van de grondexploitatie maar dienen inzichtelijk te zijn. De kosten per parkeerplaats dienen inclusief ontwikkelkosten te zijn. Als de parkeergarages door de gemeente geëxploiteerd gaan worden, worden zij tegen genoemde stichtingskosten afgenomen. Gerekend dient te worden dat de garage op de Boulevard per 1-1-2010 bruikbaar en opgeleverd moet zijn en de garage op De Kop van De Stadswerven op 1-1-2012. Zie ook paragraaf 2.9.2.

In bijlage 7 is een format opgenomen waarin de biedingen per deelplan en per alternatief aangegeven dienen te worden. Dit overzicht dient aan te sluiten op de overlegde onderbouwingen. Als alternatief dient aangegeven te worden, wat

de bieding is, indien uitgegaan wordt van het alternatieve woningbouwprogramma.

1.11 Tijdschema (onder voorbehoud van aanpassing)

Fase	datum/periode
Aanschrijven marktpartijen op basis van score in preselectie	02-11-2005
Verzending Bidbook	Uiterlijk 16-12-2005
Melding van tegenstrijdigheden	01-02-2006
Sluiting mogelijkheid van informatie inwinnen	03-03-2006
Nota van inlichtingen	17-03-2006
Sluiting inschrijvingstermijn (indienen offerte)	12-4-2006
Bekendmaken gunningsvoornemen aan marktpartijen	Juli 2006
Definitieve gunning/contractering van de opdracht	najaar 2006
Versturen procesverbaal	n.t.b.
Mededeling inzake gunning aan Bureau Publicaties EG	n.t.b.

2 Algemene context

2.1 Beleid overheden

2.1.1 Gemeente Harderwijk

Voor de gemeente Harderwijk is het Waterfront in zijn brede betekenis één van de sleutel projecten waaraan sinds 1998 gewerkt wordt. September 2003 is het Masterplan door de Raad van Harderwijk goedgekeurd (zie bijlage 8). Dit Masterplan is de basis geweest voor alle verdere stappen die gericht zijn op de uiteindelijke uitvoering van het project. Eén belangrijke lijn daarin was en is het scheppen van het planologisch kader voor uitvoering. Het Structuurplan Waterfront is vastgesteld op 14 oktober 2004 (zie bijlage 9). Het is de planologische vertaling van het Masterplan Waterfront, zoals dit in de gemeenteraad van september 2003 is behandeld. Het Structuurplan omvat het gehele gebied van het Waterfront (Waterfront-Zuid en Waterfront-Noord). De inzet van de gemeente is vervolgens gericht geweest op het creëren van de voor uitvoering van het plan noodzakelijke condities. Deze fase is afgerond met een unaniem besluit van de gemeente Raad in juni 2005, tot gefaseerd uitvoeren van het Waterfront. De onderhavige selectie procedure is uitvloeisel van dit besluit.

2.1.2 Provincie Gelderland

Het provinciale beleid ondersteunt de plannen voor het Waterfront. De eerste concrete afspraken tussen gemeente en provincie over het Waterfront werden gemaakt in het stadscontract in het kader van het Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid (GSO). In het Streekplan, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in 2005, acht de provincie de ontwikkeling van Harderwijk tot een sterke regionale centrumstad van wezenlijk belang voor de totstandkoming van de ruimtelijke hoofdstructuur van Gelderland. De stedelijke transformatie ‘Harderwijk- Waterfront’ is daarin onderscheiden als een ruimtelijke ontwikkelingsopgave van provinciaal belang.

Ten aanzien van de uitwerking van de plannen acht de provincie de volgende zaken van belang:

- woningbouwprogramma moet beantwoorden aan de regionale behoefte, ook het plan Waterfront moet als centrumstedelijk woonmilieu plaats bieden aan starters en ouderen;
- ten aanzien van het milieu acht de provincie het van belang dat in ieder geval de zogenoemde basiskwaliteit (reguliere normen) worden gehaald. Specifiek voor de sanering van het asbest volgt de provincie het Rijksbeleid, waarbij de provincie de gemeente ondersteunt om van het Rijk toestemming te krijgen om in het overloopgebied een depot te creëren;
- voor verkeer is de tijdige realisatie van de N302 van belang, waarbij een goede afstemming wordt gevonden met het Waterfront;
- voor water volgt de provincie zoveel mogelijk de filosofie van de Europese Kaderrichtlijn Water. Gehanteerd wordt een kwantiteitstrits: vasthouden – bergen – afvoeren, en een kwaliteitstrits: voorkomen – scheiden – zuiveren.

2.1.3 Rijksoverheid

In de Nota Ruimte is expliciet de volgende passage over het Harderwijkse Waterfront opgenomen:

“Voor herstructurering van buitendijks gelegen bedrijventerreinen en woningbouwlocaties (met name in de oude Zuiderzeesteden) geldt hetzelfde². Een passende mogelijkheid is er bijvoorbeeld in Harderwijk. Hier draagt de ontwikkeling van het Waterfront bij aan oplossingen voor een aantal ruimtelijke, economische en milieukundige problemen, die zijn ontstaan door de toenemende ruimtelijke druk.”

Met deze specifieke vermelding in de Nota Ruimte geeft het Rijk aan dat zij de integrale aanpak van het Waterfront ondersteunt.

Evenals de provincie legt het Rijk enkele specifieke accenten ten aanzien van de uitwerking van de plannen. Het belangrijkste obstakel is momenteel dat het bodembeleid vooralsnog geen mogelijkheid biedt om het asbest in het overloopterrein onder te brengen. Verder zijn er momenteel niet op eerste hand

² als voor *nieuwe* buitendijkse ontwikkelingen. Nota ruimte: “Binnen de zonering van het IJsselmeergebied worden geen nieuwe buitendijkse watergebonden functies (of uitbreiding van bestaande functies) zoals waterrecreatie en natte bedrijventerreinen ontwikkeld, tenzij deze passen en bijdragen aan het natuur-, cultuurhistorisch en het waterbeleid gericht op waterhuishoudkundig beheer en watertransport.”

subsidieregelingen beschikbaar die het Waterfront als integraal plan zouden kunnen ondersteunen.

2.2 De projectorganisatie, rol provincie, rol ondernemers

In het kader van het Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid (GSO) is de provincie op basis van het GSO-stadscontracten I (periode 2001-2003) en II (2004-2007) met de gemeente overeengekomen dat voor het stedelijk vernieuwingsproject Waterfront specifiek invulling zal worden gegeven aan het begrip partnerschap, een speerpunt uit het Statenakkoord van Provinciale Staten en het werkplan van Gedeputeerde Staten. Voor het Waterfront wordt sinds 2002 hieraan concreet invulling gegeven. In de staande organisatie van het project Waterfront is de provincie op ambtelijk niveau vertegenwoordigd in de projectgroep, door middel van een coördinerend projectleider die verantwoordelijk is voor een goed verloop van de contacten tussen gemeente en provincie. Daarnaast worden de milieuaspecten behartigd door een projectleider vanuit het provinciale apparaat, die voor de milieuaspecten tevens verantwoordelijk is voor de aansturing van de gemeentelijke vertegenwoordigers. Op directieniveau is een provinciale projectdirecteur verantwoordelijk voor de provinciale inzet ten behoeve van het Waterfront. De projectdirecteur heeft zitting in de regiegroep. Tot slot is op bestuurlijk niveau binnen GS een eerstverantwoordelijk gedeputeerde aangewezen, die als coördinerend gedeputeerde verantwoordelijk is voor de afstemming binnen GS en ook vanuit het provinciale netwerk een bijdrage levert aan het bestuurlijke lobbywerk richting Rijk en Europese Unie voor het Waterfront.

Het partnerschap is publiek-publiek van aard, waarbij de provincie een pro-actieve houding inneemt, dusdanig dat de uitvoering van de aan haar toebehorende publieke taken inhoudelijk en qua tijdsplanning sporen met de planning van het project Waterfront. Verder wil de provincie als partner de gemeente in adviserende zin terzijde staan. Zie bijlage 10 Organogram.

De onderhavige aanbesteding is gericht op het selecteren van een marktpartij die het project integraal ontwikkelt en realiseert. De gevraagde bieding is als zodanig opgebouwd uit delen die opbrengsten genereren als ook uit delen die alleen kostenposten behelzen.

Met de geselecteerde marktpartij zal een samenwerkingsmodel worden ingericht waarbij de gemeente als opdrachtgever primair een niet-risicodragende controlerende rol invult behalve waar het gaat om het verwerven van de gronden. In dit document zijn de vereiste prestatie-eisen en constructieprincipes van de uit te voeren plandelen weergegeven. Daarnaast zijn voor die plandelen die als projectontwikkeling kunnen worden aangeduid, de kaders aangegeven waarbinnen de ontwikkeling plaats mag vinden. De projectorganisatie tussen de gemeente Harderwijk en de geselecteerde marktpartij zal bestaan uit een projectgroep van maximaal vier leden en een Stuurgroep van zes leden. De Projectgroep bestaat uit (maximaal) twee leden namens de gemeente en (maximaal) twee leden van de geselecteerde marktpartij. De Projectgroep is een uitvoerend orgaan van de Stuurgroep. De Stuurgroep houdt de voortgang van het project op tempo, stelt plannen vast en zal slechts in geval van conflicten en afwijkingen van de in de SOK vastgelegde lijnen beslissingen moeten nemen. De Projectgroep toetst de plannen en uitwerkingen aan de kaders zoals in dit Bidbook zijn weergegeven en in de Samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd. Een aantal onderdelen kent een specifieke procesgang ten aanzien van het ontwerp, gelet op het gevoelige karakter. Deze worden hierna toegelicht.

Jachthaven

Met de watersportvereniging Flevo is afgesproken dat het PvE voor de nieuwe jachthaven De Knar (bijlage 14) onderdeel zal uitmaken van het Bidbook. Het PvE zal door de gemeente samen met de watersportvereniging Flevo uitgewerkt worden in een Voorlopig Ontwerp. De watersportvereniging zorgt er voor dat het VO zo spoedig mogelijk door de leden wordt goedgekeurd. De gemeente en de watersportvereniging maken sluitende afspraken over hetgeen de gemeente na voltooiing aan de watersportvereniging oplevert. Bij het verstrekken van de inlichtingen zal het goedgekeurde VO aan de marktpartijen worden overlegd, opdat de bieding daarop gebaseerd kan zijn. De verdere uitwerking en realisatie moet geschieden voor rekening en risico van de marktpartij. De marktpartij draagt de jachthaven over aan de gemeente. De gemeente zal de jachthaven vervolgens overdragen aan de watersportvereniging Flevo.

Inrichting openbare ruimte

Er is nog geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat gemeente en marktpartij, geadviseerd door de supervisor een bureau selecteren dat het ontwerp voor de inrichting openbare ruimte op zich neemt. De randvoorwaarden bij dat ontwerp zijn; het stedenbouwkundig plan conform het Optimalisatie plan fase 2a en 2b (bijlage 11), het concept beeldkwaliteitplan Waterfront (bijlage 38) het concept beeldkwaliteitplan Stadsmuur (bijlage 39), het programma van eisen boulevard, en het Technisch PvE Openbare Ruimte Waterfront fase 2a en 2b (bijlage 12).

Het VO en DO worden voorgelegd aan de in te stellen stuurgroep. De gemeente heeft de normale toetsende rol.

Boulevard (I) en Stadsstrand

Voor het plandeel Boulevard (I) en Stadsstrand (voor omvang van het gebied zie bijlage 11.3 deelgebieden) wordt voor een procedure gekozen waarbij de regie over het uiteindelijk te realiseren product gezamenlijk gevoerd wordt en waar in laatste instantie de Gemeenteraad zijn goedkeuring aan moet geven. Hierbij is de ontwerpfase de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en marktpartij. Dit betekent dat in werkgroepverband (waarbij elke partij zijn eigen kosten draagt) wordt gewerkt aan de plannen. De gemeentelijke projectleider Boulevard is lid van deze werkgroep. Voorafgaand aan de samenwerkingsovereenkomst wordt door de gemeentelijke projectleider Boulevard een PvE voor de inrichting Boulevard/Stadsstrand opgesteld waarin een vertaalslag gemaakt wordt van het BKP Waterfront, het BKP Stadsmuur, en de verschillende wensen van de betrokken ondernemers, binnenstad bewoners en eventueel andere groepen gebruikers. Op basis van dit PvE kan na ondertekening van de SOK een start gemaakt worden met het ontwerp/de inrichting door de landschapsarchitect.

De gezamenlijke verantwoordelijkheid loopt door tot en met de goedkeuring door de Raad. Daarna volgt het ontwerp de reguliere samenwerking zoals in de SOK vastgesteld met een toetsingsrol voor gemeente.

De marktpartij moet zijn bieding baseren op het Optimalisatieplan en bijbehorend programma vooruitlopend op het PvE. Het gecalculeerde budget is taakstellend voor de werkgroep.

De marktpartij is verantwoordelijk (ook financieel) voor sloop van de huidige boulevard, aanleg ondergrondse infrastructuur, aanleg promenade en kademuren, maaiveldinrichting incl. straatmeubilair, verlichting, bewegwijzering en terrassen. Deze terrassen blijven van de gemeente. Gemeente is verantwoordelijk (ook financieel) voor maatregelen m.b.t. restauratie, verbetering en verbouwing uit het BKP stadsmuren. Voor een aantal hoekjes tegen de stadsmuur aan, is op dit moment nog niet te bepalen of dit bij het openbaar gebied gaat horen of niet. Deze relatief kleine hoekjes, dienen dan door de marktpartij eveneens ingericht te worden.

Met de ondernemers die uit het plangebied verplaatst moeten worden is in de tweede helft van 2004 en de eerste helft van 2005 individueel overleg gevoerd. In dit overleg is aangegeven wanneer verplaatsing plaats kan vinden en welke locaties beschikbaar zijn. Met ondernemers die in het kader van de vigerende WVG zelf met de gemeente zijn komen praten zijn overeenkomsten aangegaan. Zie hiervoor ook de paragraaf verwerving.

De positie van het Dolfinarium verdient speciale aandacht. De huidige eigenaar Grévin heeft onlangs het Dolfinarium voor meer dan € 9 miljoen verbouwd om de teruglopende bezoekersaantallen een halt toe te roepen.

	2001 - 2002	2002 - 2003	2003 – 2004
Bezoekers	875.000	813.000	733.000

Eind jaren 90 bedroeg het bezoekersaantal nog circa 1,1 mln.

Grévin et Compagnie is inmiddels een onderdeel van Compagnie des Alpes. Openingstijden dit seizoen: 16 april t/m 31 oktober 10.00 – 18.00 uur. Dit seizoen is er geen avond openstelling. Groepen kunnen ook buiten het seizoen een bezoek brengen aan het Dolfinarium. Vooralsnog is in de planvorming uitgegaan van een scenario van 1 mln bezoekers. Maatgevend hierin is de vijfde drukste piekdag en de daarmee gemoeide parkeerbehoefte. Bij een gegeven beschikbare parkeercapaciteit is groei door spreiding van bezoekersaantallen over het jaar altijd mogelijk.

2.3 Onderdelen van het Waterfront

Deelplan	fase	
Lorentzhaven	1	Waterfront-Noord
Mheenlanden	1	
Overloopterrein	3	
Het Stadsstrand	2a	Waterfront-Zuid
De Boulevard (I) (incl. Boothuizen)	2a	
De Boulevard (II) (Kop van de Stadswerven)	2b	
De Boulevard (III) (De Watersportboulevard)	2b	
De Knar	2b	
De Bakens	2b	
De Eilanden	2b	
De Kades	3	
De Stadswerven	3	

Zie kaarten bijlage 11

De onderhavige uitvraag betreft het plangebied Waterfront fase 2a en 2b, zijnde de plandelen Boulevard, Het Stadsstrand, De Knar, De Bakens, Kop van de Stadswerven en De Eilanden. Als ruimtelijke drager loopt de Promenade vanaf Het Stadsstrand over De Boulevard en De Kop van de Stadswerven, langs De Watersportboulevard en De Bakens. Onderstaande informatie zal dan ook vooral ingaan op die zaken die voor fase 2 van belang zijn.

2.4 Het structuurplan

Het Structuurplan Waterfront is vastgesteld op 14 oktober 2004 (zie bijlage 9). Het is de planologische vertaling van het Masterplan Waterfront, zoals dit in de gemeenteraad van september 2003 is behandeld (zie bijlage 8). Het Structuurplan omvat het gehele gebied van het Waterfront (Waterfront-Zuid en Waterfront-Noord). Het Structuurplan dient onder andere als basis voor de bestending van het voorkeursrecht zoals dit sedert 2 mei 2002 voor het gebied van Waterfront-Zuid is gevestigd. Nu de gemeente tijdig tot vaststelling van het Structuurplan is overgegaan heeft zij tot uiterlijk 20 maart 2008 de tijd om een bestemmingsplan voor het gebied van Waterfront-Zuid vast te stellen.

2.5 Stedenbouwkundig plan

In het Masterplan Waterfront is het stedenbouwkundig planconcept vastgelegd voor het Waterfront van Harderwijk. Het Masterplan is goedgekeurd door de gemeenteraad in september 2003 en vormt het ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking van het gebied. Het Optimalisatieplan is te zien als een nadere invulling en uitwerking van het Masterplan. Het hieruit afgeleide programma geeft een indicatie van het in de ogen van de gemeente benodigde volume om tot een (financieel) haalbaar plan te komen. Het Optimalisatieplan is de uitwerking binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en technische uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 en 3.

Er zijn echter ook andere, kwalitatief hoogwaardige, invullingen binnen de contouren van het Optimalisatieplan mogelijk om tot een (financieel) haalbaar plan te komen. In dit hoofdstuk wordt het plan per deelgebied in haar stedenbouwkundige essentie beschreven. Varianten ten aanzien van de invulling zullen uiteindelijk hieraan en aan de beeldkwaliteitsplannen worden getoetst.

Het nieuwe Waterfront

Met het nieuwe Waterfront zal de relatie tussen stad en water in Harderwijk ingrijpend veranderen. Door de verzameling eilanden, schiereilanden en verschillende soorten havens, wordt het water haast overal weer tastbaar, bruikbaar en beleefbaar. Het water komt weer tot aan de historische stadsmuur en omsluit vele nieuwe woongebieden.

Met het stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing van het nieuwe Waterfront in de bestaande structuur van Harderwijk. Naast verbindingen leggen is ook de maat en schaal van de verschillende onderdelen van wezenlijk belang. De historische binnenstad vraagt in haar directe omgeving om een kleinere maat en schaal dan op grotere afstand.

Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan heeft niet de rationaliteit van de bouwblokken voorop gestaan. Met het plan is juist geprobeerd een rijke schakering en opeenvolging van weidsheid en intimiteit te creëren. Het plan is geen poging een historisch Harderwijk te herbouwen dat nooit heeft bestaan. In dit plan wordt wel geprobeerd met een rijke en subtiële architectuurtaal aan te sluiten bij het oude Harderwijk. Het totale plan kent in haar hele verschijningsvorm een duidelijk herkenbare verticale en perceelsgewijze opbouw van gevels. Het is een plan dat bestaat uit herkenbare huizen en gebouwen. Per deelgebied verschillen de huizen in maat en taal. Elk van de deelgebieden is benoemd en heeft een specifiek eigen karakter. Elk deelgebied kent ook een eigen hiërarchie waardoor uiteindelijk een levendig, afwisselend en gevarieerd geheel ontstaat. Maat en ritme, open en gesloten, openbaar en privé worden vastgelegd.

Waterfront-Zuid kent de volgende deelgebieden: De Knar, De Bakens, Boulevard, Het Stadsstrand, De Eilanden, De Kades, Watersportboulevard, het overloopterrein, het Dolfinarium en De Stadswerven. Maar het Waterfront kent ook twee belangrijke ruimtelijke dragers: de Promenade en de N302.

De deelgebieden hebben ieder hun eigen functie en een individueel karakter, de dragers van het plan echter verbinden deze gebieden op een continue wijze en smeden het tot een geheel. De bebouwing van de deelgebieden verschilt onderling van architectuur en functie terwijl de openbare ruimten van de dragers een eenheid vormen. Die openbare ruimte is steeds als uitgangspunt genomen bij de ontwikkeling van het plan. De dragers verkleuren en veranderen door het jaar heen, in gebruik, sfeer en inrichting, terwijl de deelgebieden een constant eigen gezicht hebben.

In dit hoofdstuk zullen de dragers en de deelgebieden behorende bij de uitvraag van fase 2a/2b in hun essentie worden beschreven.

Promenade

De Promenade is de slagader van het nieuwe Waterfront. De Promenade verbindt de verschillende deelgebieden langs het water en is een belangrijke architectonische drager van het plan. De verschillende deelgebieden hebben elk een gezicht aan de Promenade.

Door het gebogen verloop ontstaat een grote havenkom met in de gekromde wand een grote verscheidenheid aan leisure, cultuur, watersport en horeca functies. In het meer noordelijke deel heeft de Promenade het karakter van een woongebied. De architectuur van de Promenade zal het 'rijke' waterfront moeten verbeelden.

Steenachtige materialen als metselwerk en pleisterwerk, in sterk verschillende kleuren, zijn de belangrijkste dragers van de architectonische taal. Het openbaar gebied en de kades langs de Promenade zijn hoogwaardig vormgegeven.

Centraal aan de promenade, op de overgang tussen oud en nieuw Harderwijk, bevindt zich 'de parel' van Harderwijk. Dit gebouw op de kop van De Stadswerven zal het nieuwe logo van Harderwijk moeten worden; het beeldmerk van het Waterfront.

De Promenade zal door het jaar heen verkleuren in gebruik. In het toeristisch seizoen zal het vooral een flaneergebied worden met terrassen en slechts af en toe een auto.

Buiten het seizoen heeft de Promenade een andere dynamiek. Het gebied is dan toegankelijk voor auto's.

De N302

Aan de rand van het plangebied is de N302 de ruimtelijke drager van het plangebied. Samen met de Burgemeester de Meesterstraat, vormt de N302 voor toeristen de feitelijke toegang tot het gebied.

Veel van de huidige bebouwing verderop aan de N302 keert zich min of meer af van de weg. In verschillende deelplannen lijkt het gebied een achterkant. Het is belangrijk dat de nieuwe bebouwing zich met haar voorkant toont naar de N302. Het beeld van een singel staat hier voor ogen. Door het maken van een ventweg langs de N302 kunnen hier ook daadwerkelijk voorkanten worden gerealiseerd. Hoewel de geluidsbelasting op de woonbebouwing langs de N302 aanzienlijk is, wordt hier in de architectuur gestreefd naar een woonuitstraling in een grote diversiteit en rijkdom. De expressie van individuele panden staat voorop.

De afslag naar Waterfront-Zuid wordt gemarkeerd door 'de dolfijn' een zeer bijzonder gebouw, met daarin een horeca gelegenheid die past bij het karakter van Harderwijk. Het is een moderne stadspoort die de entree tot de stad markeert. De N302 zal net als de Promenade gedurende het jaar heen, steeds anders van aard zijn. In het toeristisch seizoen zullen er auto's geparkeerd staan voor de bebouwing en op het overloopterrein. Buiten het seizoen zullen de zones langs de N302 juist heel groen en weids van karakter zijn.

De Knar

Binnen deelgebied de Knar zal een jachthaven gerealiseerd worden voor de bestaande jachthavenvereniging. Het programma van eisen van de vereniging vormt hiervoor de basis. Het programma zal gerealiseerd moeten worden binnen het in het Optimaliseringplan aangegeven oppervlakte aan land en water. Op het terrein van de jachthaven zal een aantal gebouwen gerealiseerd worden. Een deel van het terrein van de jachthaven zal een dubbelgebruik kennen. In de winter wordt het ingezet voor de stalling van boten, in de zomer doet het dienst als parkeerterrein voor verenigingsleden. Beide functies vragen op deze plek om een hoogwaardige oplossing, bij voorkeur aan het zicht onttrokken. De plaats en vorm van de begeleidende strekdam liggen vast. Daarnaast zal er rekening gehouden moeten worden met een doorvaart richting Promenade en eilanden buiten het water van de jachthaven. In bijlage 12 is het PvE nieuwe jachthaven De Knar opgenomen.

De Bakens

De Bakens vormen de rand van het Waterfront. Het weidse uitzicht is hier een van de kernkwaliteiten. Wonen is in dit gebied, relatief ver uit het centrum, de hoofdfunctie. Het 'kasteel' is het gebouwde landmark dat bestaat uit meerdere slanke losse woontorens grenzend aan een 'court'. Bij het ontwerp en de schikking van de torens is het lange zicht, komend vanuit de polder, van groot belang. Het beeld van een rijke verzameling aan torens, verschillend in hoogte, vorm en textuur, staat hier voorop. Tevens moet er rekening gehouden worden met de geluidsbelasting van deze plek ten gevolge van de N302. Aan alle zijden van het blok moet de inrichting van de openbare ruimte een hoogwaardige stedelijke kwaliteit hebben. De Bakens vormen ook het begin van zowel de Promenade als de N302, de ruimtelijke dragers van het project. Hier staat het beeld voor ogen van een kasteel op een berg.

Het zuidelijk deel van 'De Bakens' kent een terrasachtige opbouw. Grondgebonden woningen zijn zo gesitueerd dat ze verspringend in hoogte, weids uitzicht hebben over het waterfront. De openbare ruimte in het gebied is hoog boven de rest van het maaiveld gelegen. Ook hier is de bebouwing als het ware gesitueerd op een berg. In dit gebied slingeren de straatjes naar het hoger gelegen kasteel. In de straten is een verscheidenheid aan kleinschalige individuele panden te vinden. Het daklandschap bestaat voornamelijk uit dakterrassen, mooi op de zon en met een weids uitzicht over de havens en het water.

Onder de bebouwing van de Bakens bevindt zich een parkeergarage. Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de geluidsbelasting van de N302. De berg moet hoogwaardig worden vormgegeven omdat het ook op maaiveld de directe entree tot Harderwijk zal zijn. Wonen lijkt op de onderste lagen, aan de noordkant, zo dicht bij de N302 niet haalbaar.

Aan de Promenade zal gestreefd moeten worden naar een eenheid met de bebouwing uit de andere deelgebieden.

Watersportboulevard

Het deelgebied Watersportboulevard ligt aan de rand van het directe toeristische gebied. De bebouwing maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van de Promenade. Ook hier zal aan de Promenade gestreefd moeten worden naar een eenheid met de bebouwing uit de andere deelgebieden. Het gebied is gereserveerd voor publieksgerichte water- en havengebonden activiteiten (verkoop, onderdelen, service, ambacht ed). Om de rijkheid aan functies langs de Promenade te versterken is enige mate van kleinschaligheid aan het havenfront gewenst. De Watersportboulevard zal zich ook aan de oostkant van het blok als voorkant moeten tonen. Mogelijk worden hier eveneens watergerelateerde functies gehuisvest.

De Stadswerven

De bebouwing aan de Promenade zal functioneel en architectonisch van groot belang zijn voor het functioneren van het Waterfront. Leisure is hier gekoppeld aan de grote bovengrondse publieksgarage voor het Waterfront. De leisure functies hebben hun front aan de Promenade en omzomen de grote garage waardoor deze aan het zicht onttrokken wordt. Aan de kant van De Stadswerven wordt de garage omzoomd door woonbebouwing.

De in- en uitgangen van de garage voor de voetganger moeten zo worden gesitueerd dat deze meteen in de levendige Promenade staat. Het Dolfinarium heeft daarbij de uitdrukkelijke wens geuit om één van de voetgangersuitgangen op de punt bij de brug naar het Dolfinarium te situeren. Indien er nog een grootschalige recreatieve functie in het Waterfront ingepast moet worden, zou eveneens aan deze locatie gedacht kunnen worden (bijvoorbeeld een hotel).

Op de kop van De Stadswerven is een grote pleinruimte gedacht die overloopt in een park direct aan het water. Hier kan men, middenin het plangebied, genieten van groen, water en uitzicht. Het plein is ook de plaats voor de 'parel' van Harderwijk. Met het Guggenheim als referentie zal het een plek moeten worden met een unieke, sterk publieksgerelateerde functie (600 m²), variërend van museum tot aquarium, en ter versterking van de citybranding.

De gemeente is vrij gepresenteerde ideeën voor deze locatie over te nemen; ook als betreffende partij niet de meest economische bieding doet. Door het doen van een bieding doen partijen afstand van hun auteurs recht op deze visie.

Boulevard

De bebouwing op het Dolfinariumeiland wordt voor een aantal doelen ingezet. De bebouwing is een middel om de ‘achterkant’ van het Dolfinarium, als sterk naar binnen gekeerd zeedierenpark, aan het zicht te onttrekken. Daarnaast vervult de bebouwing, met op de begane grond een veelheid aan kleinschalige leisure en horeca functies, een belangrijke rol in de circuitvorming voor het wandelend publiek op en langs de Promenade. Met de gekromde wand en het water wordt, tegenover de historische stadsmuur, de intimiteit van een stadshaven bereikt. De nieuwe bebouwing is kleinschalig en bijna historiserend van karakter. Het contrast met de historische binnenstad is hier minimaal.

Ook de bebouwing aan de noordkant van het Dolfinarium heeft vooral een visueel en akoestisch afscheidende werking. Met bijvoorbeeld de klassieke houten boothuizen (hoogte minimaal 8 m) krijgt ook deze kant van het eiland een voorkant. Deze boothuizen zijn te zien als overdekte bootstallingen met een binnen de geluidscontour te realiseren verblijfsruimte erboven.

De entree van het Dolfinarium is prominent aanwezig op de kop van het plein. De koepel van het Dolfinarium torent, als symbool, nog hoog boven de boothuizen uit. Op het eiland zal ook een parkeergarage gerealiseerd moeten worden in twee delen, met een ondergrondse verbinding tussen de twee delen. Ook deze garage zal aan het

zicht onttrokken moeten worden door middel van camouflerende leisure functies. De garage is met name bestemd voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. In het laagseizoen zal de garage ook ruimte bieden aan bezoekers voor het Dolfinarium. De in- en uitrit van de garage dienen in het verlengde van de Havendam gesitueerd te worden opdat er een minimale confrontatie tussen autoverkeer en wandelend publiek plaats vindt.

In het gebied wordt een binnenhaven gerealiseerd waarin plaats is voor de bruine vloot, passanten en vaste ligplaatsen.

De maaiveldinrichting is in dit gebied, net als bij de Promenade, hoogwaardig. Het Dolfinariumeiland is door middel van twee beweegbare bruggen (type magere brug) verbonden met de Promenade voor de stadsmuur.

Tegen de historische stadsmuur van Harderwijk is in de loop der jaren een grote verscheidenheid aan gebouwen gerealiseerd. Veel gebouwen zijn opgetrokken uit niet duurzame materialen; de indruk is rommelig. Het volledig slopen van recente aanbouwen en restaureren van de historische muur is vanuit economisch oogpunt geen optie. Ook het volledig in historische stijl herbouwen van alle nieuwe gebouwen is vanuit monumentzorg geen optie. In nauwe relatie met het Optimalisatieplan is het Beeldkwaliteitplan Stadsmuur ontwikkeld. Hierin worden scenario's ontwikkeld voor de restauratie van de stadsmuur en de sloop/verbouw van de beeldverstorende elementen aan de promenade. Het is daarbij van belang de eenheid te versterken in het monumentale deel van de muur. In het beeldkwaliteitplan Stadsmuur wordt gepleit voor een contrast tussen oud en nieuw. In de zomermaanden lenen de delen voor de muur zonder bebouwing zich uitstekend voor terrassen, karakteristieke marktkraampjes en kleine verplaatsbare houten verkoopstalletjes.

Het Stadsstrand

Met de aanleg van het Stadsstrand krijgt Harderwijk haar openbaar stadsstrand terug. De geur van zonnebrand raakt hier vermengd met flanerende bezoekers. Het eiland wordt verder als open stadspark ingericht (gras met bomen). Op het eiland zijn enkele paviljoenachtige gebouwtjes gepositioneerd: een horecapaviljoen en een gebouwtje met scheepshelling voor de bruine vloot.

Op de kop van het eiland bevindt zich een pier. Deze kade begeleidt hier de tweede vaarroute naar Harderwijk. Deze vaarroute bevindt zich in het verlengde van de Vischpoort, zodat vanuit de Vischmarkt de relatie met het water weer wordt versterkt.

Het gebied Stadsstrand heeft het karakter van een eiland. Het is door middel van een vaste (houten) brug met de Promenade verbonden.

De Eilanden

Op de eilanden is een luxe woonmilieu geprojecteerd met grondgebonden woningen in de vorm van twee- en driekappers. Metselwerk is hier het gangbare bouw materiaal. De gebouwen hebben hier het karakter van losse landhuizen in het groen. De koppen van de eilanden zijn voorzien van openbaar groen. Bij de realisering van privé-tuinen aan het water moet het gevoel van achterkanten vermeden worden. De landschappelijke inrichting van oever speelt daarbij een grote rol.

Woningen hebben direct grenzend aan hun tuin de beschikking over een ligplaats voor een boot. Op de kop van de eilanden zijn steigers gesitueerd, in principe voor de niet aan het water gelegen woningen. Het is denkbaar dat het beeld van het eilandenrijk versterkt wordt door het aantal eilanden te vergroten.

Vanuit veiligheid is elk eiland altijd middels twee routes met een ander eiland of de promenade verbonden.

De hoofdroute over de eilanden is een hoogwaardig ingerichte laan. De route leidt naar het 'Lichthuis', een bijzonder woongebouw middenin het water, geïnspireerd op een traditionele vuurtoren. Ook dit gebouw behoort tot de bakens van het plan.

Varend richting Harderwijk zal dit gebouw beeldbepalend een plek hebben bij de ingang van de haven. Parkeren zal in het gebouw worden opgelost.

2.6 Het verkeersontsluitingsplan

In bijlage 11.10 is aangegeven welke stedenbouwkundige ruimte behoort tot de hoofdverkeerontsluiting van het Waterfront. Tevens zijn op deze kaart de te verwachten verkeersintensiteiten voor het jaar 2020 aangegeven.

Zolang planfase 3 nog niet gerealiseerd is kan de ontsluiting van plandeel 2a en 2b via de bestaande ir. Lelykade en Flevoweg afgewikkeld worden.

Wel dient in fase 2a/2b de aansluiting van de zuidelijke op- en afrit van de N302, zoals op het Optimalisatieplan is aangegeven, op de hoofdontsluitingsweg naar de parkeergarage op de Stadswerven samen met de (tijdelijke) aansluiting via de Flevoweg zo uitgevoerd worden dat er sprake is van een vlotte doorstroming van het verkeer. Er moet rekening gehouden worden met een gecombineerde VRI.

De voetgangers die van het Overloopterrein richting Dolfinarium gaan moeten bijvoorkeur kruisingloos op de Promenade kunnen komen.

Voorts gelden de volgende voorwaarden.

Elk eiland is met een ander eiland verbonden door twee bruggen. De positie van de aansluiting van De Eilanden op De Watersportboulevard is vastgelegd in het Optimalisatieplan.

Voor alle stedelijke ruimten zijn in de kaarten (bijlage 11.15) die behoren bij het Optimalisatieplan de minimale maten van de profielen gegeven.

In overleg met de voor de inrichting van de openbare ruimte gezamenlijk te selecteren landschapsarchitect en in overeenstemming met de verkeersfunctie van de gebieden zal de inrichting uitgewerkt moeten worden.

2.7 Stand van zaken planologische ontwikkelingskaders

De beoogde transformaties gaan gepaard met een aanzienlijk aantal bestemmingsplanprocedures. Het projectgebied heeft, gezien vanuit planologisch oogpunt, een uiterst complex karakter. Vele - deels tegenstrijdige - belangen dienen met elkaar in verband te worden gebracht. Te denken valt aan:

- de bescherming van de bestaande natuurwaarden (het project speelt zich voor een belangrijk deel af in Vogelrichtlijn- en Habitatgebied) tegenover de verplaatsing van (zware) bedrijvigheid en kleine watersportverenigingen;
- de noodzakelijke zonering tussen wonen en bedrijven/verkeer in termen van geluid, geur en externe veiligheid tegenover de bescherming van de bestaande industriële rechten.

Het grote aantal conflicterende ruimtelijke aanspraken op het projectgebied, brengt met zich mee dat de goedkeuringsprocedures langdurig kunnen zijn en dat de goede afloop tevoren niet in alle gevallen verzekerd is. Tegenover deze onzekerheid staat echter het gegeven dat het project door zowel rijk als provincie breed gedragen wordt. Beide overheden staan de gemeente met raad en daad terzijde bij de totstandkoming van de diverse bestemmingsplannen.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de planologische producten die in ieder geval nodig zijn om het project Waterfront ten uitvoer te leggen.

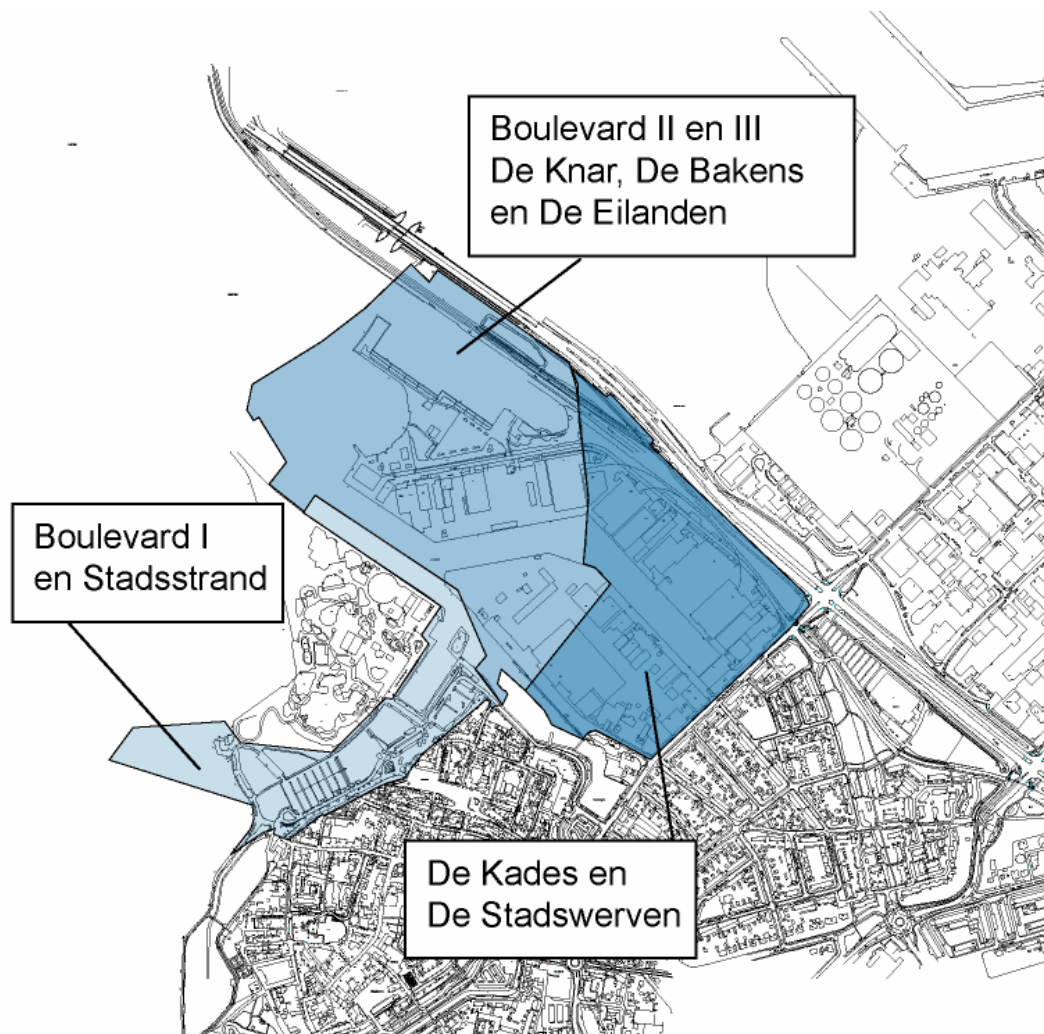
Planologisch product in volgorde van fasering (geschatte doorlooptijd in maanden)	Beoogde datum rechtskracht ³
Bestemmingsplan Waterfront Noord, inclusief west-ontsluiting <i>Deels eindplan en deels nader uit te werken plan.</i> (plan is reeds in procedure)	juli 2006 Plan maakt aanleg van de uitbreiding Lorentzhaven mogelijk. Het levert nog geen rechtstreekse bouw- en gebruikstitels op.
Bestemmingsplan De Boulevard I en Het Stadsstrand <i>Mengkraanmodel, bestaande uit een combinatie van eindbestemmingen (grosso modo het deel van de boulevard dat grenst aan de stadsmuur) en nader uit te werken bestemmingen, één en ander met gebruikmaking van binnenplanse flexibiliteitsinstrumenten (vrijstelling, wijziging).</i> (12)	oktober 2008 Plan levert rechtstreekse bouw- en gebruikstitels op voor gronden met een eindbestemming. Met name voor het nieuw in te richten deel aan de noordzijde zullen één of meerdere uitwerkingsplannen nodig zijn.
Uitwerkingsplan Lorentzhaven <i>Gedetailleerd eindplan, gericht op realisatie. Korte proceduretijd. Vaststelling is afhankelijk van bestemmingsplan Waterfront</i>	juli 2007 Na goedkeuring GS is dit plan basis voor bouw- en gebruikstitels.

³ Eventuele beroepsprocedures bij de Raad van State zijn niet in het overzicht meegenomen.

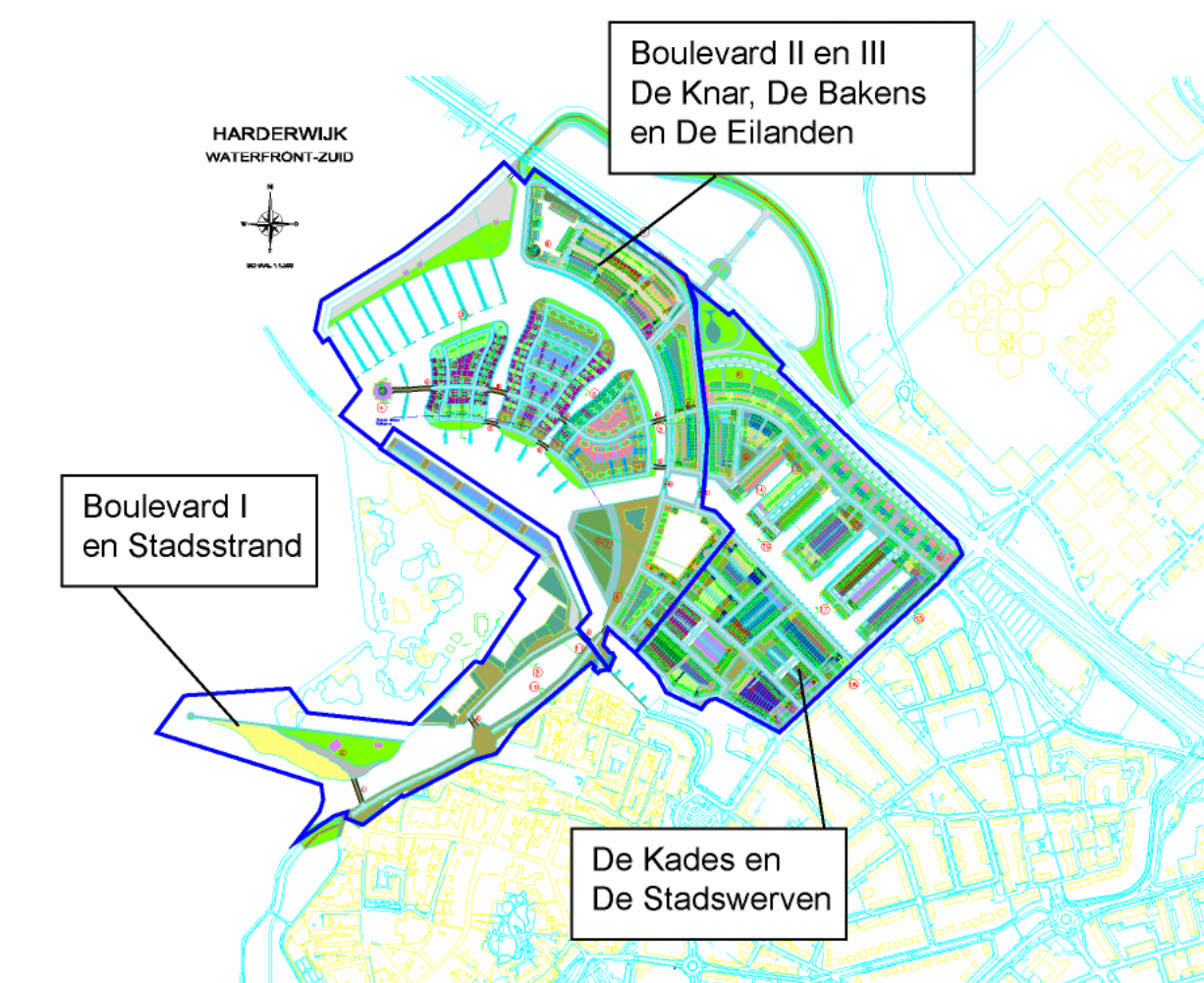
<i>Noord: niet vaststellen dan nadat plan WF Noord onherroepelijk is.</i> (9)	
Bestemmingsplan De Boulevard II en III, De Knar, De Bakens en De Eilanden <i>Globaal plan met uitwerkingsplicht en verzwaaard met bouwverbod. Plan dient primair als basis voor de verwerving/onteigening van de bestaande bedrijven op het industriegebied Haven. Eindplan voor wat betreft deel jachthaven</i> (18)	november 2007 Plan levert rechtstreekse bouw- en gebruikstitel op voor aanleg jachthaven. Voor woningbouw is nog een uitwerkingsplan nodig.
Bestemmingsplan De Kades en De Stadswerven <i>Globaal plan met uitwerkingsplicht, verzwaaard met bouwverbod.</i> (18)	november 2007 Plan levert nog geen rechtstreekse bouw- en gebruikstitels voor woningbouw op.
Bestemmingsplan teruglegging zone naar N302 <i>Procesplan: plan gaat ongewenste gebruiksintensiteiten vanaf Lorentz op projectgebied Waterfront tegen.</i> (12)	november 2007
Uitwerkingsplan(nen) De Boulevard II en III, De Knar, De Bakens en De Eilanden <i>Gedetailleerd eindplan, gericht op realisatie. Korte proceduredtijd. Vaststelling is afhankelijk van het globale moederplan: niet vaststellen dan nadat moederplan onherroepelijk is.</i> (9)	februari 2008 Plan levert rechtstreekse bouw- en gebruikstitels voor woningbouw op.
Uitwerkingsplan(nen) De Kades en De Stadswerven. <i>Gedetailleerd eindplan, gericht op realisatie. Korte proceduredtijd. Vaststelling is afhankelijk van het globale moederplan: niet vaststellen dan nadat het moederplan onherroepelijk is.</i> (9)	2011 Plan levert rechtstreekse bouw- en gebruikstitels voor woningbouw op.

De bestemmingsplannen zijn mede bedoeld voor het verkrijgen van een onteigeningsgrondslag. Om te kunnen onteigenen dient er een gedetailleerd eindplan of een inrichtings- of uitwerkingsschets te zijn.

Onderstaande kaartjes geven de begrenzingen aan van de bestemmingsplannen voor de fasen 2a, 2b en 3. Op kaart 1 zijn de begrenzingen afgezet tegen een topografische ondergrond (GBKN). Op kaart 2 is het Optimalisatieplan de ondergrond waarop de plangrenzen zijn aangegeven.



Kaart 1



Kaart 2

2.8 Informatie over bodem, water, lucht, geluid en externe veiligheid

2.8.1 Algemeen

Bij de planontwikkeling Waterfront hebben de milieu-en duurzaamheidsaspecten van meet af aan een belangrijke rol gespeeld. Dit betreft niet alleen het opruimen van erfenissen uit het verleden en het wegwerken van knelpunten, maar ook het zodanig ontwerpen en uitvoeren van het nieuwe stadsdeel, dat de kwaliteit van de leefomgeving past bij de ambitie van het Waterfront. Dit betekent dat in elk geval voldaan dient te worden aan de wettelijke eisen voor bodem-, lucht- en geluidkwaliteit en de risico-eisen m.b.t. externe veiligheid, maar waar meer kan moet dit niet worden nagelaten.

In deze paragraaf wordt per milieuaspect beschreven welke doelen in de fasen 2a en 2b gerealiseerd dienen te worden. Hierbij is het de uitdaging voor de marktpartij om de milieupdracht creatief aan te pakken, met consequent een goede kwaliteit van de (toekomstige) leefomgeving voor ogen.

2.8.2 Bodemsanering

Functiegericht saneren

Er is voor Waterfront-Zuid een zgn. Voorontwerp saneringsonderzoek (VO-SO) opgesteld (bijlage 15) dat op 21 dec. 2004 door GS van de provincie Gelderland en op 1 maart 2005 door B&W is goedgekeurd. Voor GS gaat het om een voorlopig advies, er is nog geen sprake van een Wbb-beschikking. Door beide colleges wordt ingezet op de volgende aanpak:

- Functiegerichte sanering, rekening houdend met de verschillende functies in het gebied, conform landelijk en provinciaal beleid;
- Uitgangspunt bij de sanering is een restconcentratienorm voor asbest van 100 mg/kg droge stof, in overeenstemming met het landelijk beleid;
- Er wordt vanuit gegaan dat vrijkomende niet-reinigbare asbesthoudende grondstromen (ca. 70.000 m³) worden gebruikt in het plangebied (nl. het toekomstige overloopterrein ten NO van de N302). Er wordt gevraagd de biedingen te voorzien van een alternatief indien te zijner tijd blijkt dat dit gebruik niet mogelijk is.

- Er wordt vanuit gegaan dat de vrijkomende waterbodem functiegericht wordt gesaneerd: uitbaggeren tot nautisch profiel, klasse 3-4 specie verwijderen en herschikken in de Lelyhaven met een afdeklaag van 1 m. Kaarten met de waterbodemkwaliteit zijn opgenomen in bijlage 51 (Oranjewoud, 2002). Opgemerkt dient te worden dat de Inspectie Verkeer & Waterstaat (IVW) een dergelijk herschikken op basis van de *huidige* regelgeving niet toe zal staan. Wel wordt aangegeven door Rijkswaterstaat, door RIZA en door IVW dat het herschikken in de Lelyhaven in de toekomst waarschijnlijk wel mogelijk wordt, op basis van de beleidslijn “grond en bagger” een hoofdstuk uit het toekomstig Bodembesluit, waarschijnlijk van kracht 2007. NB: de in het VO-SO genoemde optie om eventueel asbesthoudend materiaal van de *landbodem* via herschikken te gebruiken in de Lelyhaven is vervallen. Reden hiervoor is dat de toekomstige ligging van de waterbodem is vastgesteld op 2,60 m –NAP. Dat laat (uitgaande van de voor het VO-SO beschikbare gegevens) uitsluitend ruimte voor de berging van circa 9.000 m³ baggerspecie in de Lelyhaven, zoals beschreven in de voorkeursvariant in het VO-SO.

Saneringen in fase 2a/2b

Het zwaartepunt van de bodemsanering van Waterfront-Zuid ligt in fase 3; toch zullen ook in fase 2a/2b saneringen moeten plaatsvinden, te weten:

CKW-pluim

De CKW-pluim beweegt vanuit de binnenstad (bron: chemische wasserijen) in noordoostelijke richting; de sanering ervan wordt urgent vanwege de te maken doorsteek t.b.v. de Boulevard (fase 2a). De gemeente zal de aanpak van het hele geval zelf uitvoeren, maar de marktpartijen zullen het bij de realisatie van de doorsteek en overige bemalingen (voor bouwwerken) qua planning en logistiek mogelijk moeten maken dat de gemeente de sanering efficiënt kan uitvoeren. Tevens dient de aanbieder de werkzaamheden zo in te richten dat deze in het kader van de Wet bodembescherming kunnen worden geaccepteerd. Derhalve dient de aanbieder te voorkomen dat de CKW-verontreiniging zich als gevolg van de werkzaamheden uitbreidt. Dit kan worden opgelost doordat de aanbieder een “scherm” realiseert, bijvoorbeeld door in de pluim geplaatste onttrekkingen, waarbij het opgepompte water wordt behandeld. Daarnaast dient de aanbieder nog gedurende een periode van

vijf jaar te voorkomen dat de grondwaterverontreiniging zich in de richting van de nieuw gerealiseerde doorsteek verplaatst.

De te hanteren aanpak dient in een saneringsplan te worden beschreven dat goedkeuring behoeft van het Wbb-bevoegd gezag. Nadere informatie omtrent de CKW-verontreiniging treft u aan in bijlage 16 (De Straat, 2002). Eind 2005/begin 2006 wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de bron (het resultaat van dit onderzoek wordt u bij de Nota van inlichtingen toegezonden).

Overige verontreinigingen

In de aanbieding voor fase 2b zal sanering van immobiele (waarvan een gedeelte asbest) en mobiele verontreinigingen (voornamelijk minerale olie) in de landbodem en een deel van de waterbodem moeten worden opgenomen.

Het voorontwerp saneringsonderzoek laat voor de verschillende gebieden de volgende resultaten zien:

Tabel 1: volumes landbodem

	Verontreinigingen (in m ³)		
Fase	Minerale olie	Asbest	Overig (immobiel)
2a	450*	0	0
2b	19.000	49.600	850
Totaal	19.450	49.600	850

* betreft tankstation Haven Harderwijk

Tabel 2: volumes waterbodem

	Aantal m ³ slib (alle slib is asbesthoudend)			
Fase	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4
2a	6.200	4.700	500	600
2b	5.400	12.100	1.800	300
Totaal	11.600	16.800	2.300	900

Meer informatie over de bodemsanering in het Waterfront treft u aan in bijlage 15 (Voorontwerp Saneringsonderzoek).

Voor detailinformatie inzake de bodemkwaliteit en alle verrichte en geïnventariseerde bodemonderzoeken in het gebied verwijzen wij u naar bijlage 17 (Factsheets bodemkwaliteit bedrijfslocaties).

Procedurele aspecten

Voor alle uit te voeren saneringen geldt dat de procedures conform de Wet bodembescherming (Wbb) en andere van toepassing zijnde regelgeving dienen te worden doorlopen. Voor de landbodem zijn GS van Gelderland bevoegd gezag, voor de waterbodem is dat Rijkswaterstaat IJsselmeergebied. Waterkwaliteitsbeheerder wordt het Waterschap Veluwe.

In concreto dient de opdrachtnemer voor fase 2a/2b de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Het waar nodig verder in beeld brengen van de bodemkwaliteit in het plangebied;
- Het bedenken en realiseren van een milieuhygiënisch verantwoorde oplossing voor de genoemde (water)bodemverontreinigingen, waarbij de functiegerichte aanpak zoals beschreven in het VO-SO als uitgangspunt geldt;
- Het afstemmen van de te kiezen saneringsoplossingen met de betrokken bevoegde instanties;
- Het opstellen en indienen van een raamsaneringsplan voor het plangebied;
- Het uitvoeren van de in het raamsaneringsplan omschreven saneringsmaatregelen;
- Het opstellen en indienen van een plan van aanpak voor realisatie van saneringsoplossingen, inclusief de afstemming met en instemming krijgen van het bevoegd gezag. In het plan van aanpak moet in elk geval worden verwoord:
 - Welke onderzoeksinspanning wordt voorzien om alle gevallen van bodemverontreiniging voldoende te onderzoeken en hoe dat door aanbieder is bepaald,
 - Welke saneringsinspanning wordt voorzien en hoe dat door de aanbieder is bepaald,
 - Welke vergunningaanvragen worden voorzien, hoe deze samenhangen met elkaar en met andere procedures en welke proceduretermijnen daarbij horen,
 - Welke visie de aanbieder op de bodemsanering in het plangebied heeft. Deze visie heeft betrekking op de wijze van saneren, maar ook op de betrokken partijen en instanties en hun rollen en verantwoordelijkheden,

- Hoe het proces in elkaar steekt waarin de aanbieder denkt te komen tot een adequate en door de bevoegde instanties geaccepteerde saneringsoplossing. Daarbij moet onder meer worden aangegeven welke overlegmomenten worden voorzien (inclusief daarbij te betrekken partijen en instanties) en wanneer welke keuzemomenten worden verwacht;
- Het opstellen van een nazorgplan voor de aan te brengen/uit te voeren en in stand te houden saneringsmaatregelen en het verkrijgen van goedkeuring hiervan door bevoegde instanties;
- Het in stand houden van de saneringsmaatregelen gedurende de gehele periode van de herinrichting van het plangebied Waterfront fase 2a/b;
- Het overleggen van een V&G-dossier en een geactualiseerd nazorgplan (indien noodzakelijk) aan toekomstige eigenaren/gebruikers bij overdracht van het plangebied Waterfront fase 2a/b.

2.8.3 Watercompensatie en natuurontwikkeling

Vanwege de landaanwinning in het Veluwemeer is compensatie van het verlies aan waterbergend vermogen noodzakelijk. Daarbij gaat het om compensatie in kubieke meters. Het proces van de Watertoets heeft uitgewezen dat voor het gehele Waterfront, uitgaande van het Structuurplan Waterfront, circa 330.000 m³ gecompenseerd moet worden. De daarvoor in aanmerking komende locaties zijn eveneens in het kader van de Watertoets geïnventariseerd.

De volgende locaties zijn in beginsel geschikt voor waterberging:

Locatie	Omvang in kubieke meters
1. Oeverzone Lorentzhaven	45.000
2. Lorentz-Oost	63.000
3. Overloopterrein	27.000
4. Groenzone bij Stadsweiden	20.000
5. Oeverzone Mheenlanden	200.000
6. Buffer Mheenlanden	70.000
<i>Totaal</i>	<i>425.000</i>

Ten behoeve van de landaanwinning voor de uitbreiding Lorentzhaven is de realisatie van 242.000 m³ aan waterbergend vermogen nodig. Dit kan worden gevonden in het

plangebied van het bestemmingsplan Waterfront-Noord. De oeverzones van Lorentzhaven en de Mheenlanden worden hiervoor ingezet.

Voor de landaanwinningen in Waterfront-Zuid, waartoe ook het Overloopterrein wordt gerekend, zijn de overige locaties (2,3,4 en 6) beschikbaar. De landaanwinning ten behoeve van Waterfront-Zuid, bedraagt circa 8,5 ha. Tegenover dit areaal staat een compenserend waterbergend vermogen van 180.000 m³, waaronder een buffer in de Mheenlanden van maximaal 70.000 m³.

De watercompensatie behoort niet tot realisatieplicht van de marktpartij omdat die buiten het plangebied van deze uitvraag is gelegen.

Ten behoeve van natuurontwikkeling zal in het verlengde van het Stadsstrand een strekdam worden aangelegd langs de vaargeul richting Wolderwijd (circa 600 m¹). Aanleg strekdam en vaargeul vanaf de punt van het Stadsstrand behoren tot de verplichtingen van de marktpartij, evenals de vaargeul en oevers gelegen tussen het Stadsstrand en het Dolfinarium. Voor de eisen aan de strekdam wordt verwezen naar het Technisch PvE Openbare ruimte (bijlage 12) en de kaart Doorsnedes bijlage 11.15).

2.8.4 Milieuhinder als gevolg van bedrijvigheid

Luchtkwaliteit

Lucht- en geurhinder als gevolg van bedrijvigheid op industrieterrein Lorentz spelen geen rol in relatie tot Waterfront-Zuid. Lucht- en geurhinder als gevolg van bedrijvigheid op industrieterrein Haven spelen een rol in relatie tot de fasering van realisatie. Door Tauw is onderzoek verricht naar deze relatie; de verwerving van de bedrijven op industrieterrein Haven en de fasering van de woningbouw in Waterfront-Zuid zijn afgestemd op het fysieke ruimtebeslag en op de individuele milieuhindercontouren van de op dat moment aanwezige bedrijven in het gebied. In het rapport “Milieuhinder bedrijventerrein Haven/Lorentz te Harderwijk”(Tauw, januari 2005, bijlage 18) is aangegeven welke bedrijven om fysieke en/of milieuredenen verplaatst moeten worden per deelgebied in het Waterfront-Zuid.

Geluidkwaliteit

- Verwerving bedrijven: de bedrijven die nu in het zuidelijk gebied, Haven, gevestigd zijn zullen moeten vertrekken. Ingezet wordt op minnelijke verwerving, waarbij de gemeente de mogelijkheid van onteigening openhoudt. De basis voor een onteigeningstitel zal gevonden worden in de op te stellen bestemmingsplannen voor het Waterfront-Zuid.
- Fasering Waterfront: er wordt gesproken met de bedrijven die naar de Lorentzhaven zullen vertrekken. Na vertrek van Bruil en VBC (de zgn. Wm/Ivb art. 2.4-inrichtingen, ook wel A-inrichtingen genoemd) kan de gemeente bij bestemmingsplan besluiten de geluidzone rond dat deel van het bedrijventerrein op te heffen⁴. Dan kan het Waterfront gefaseerd worden uitgevoerd rekening houdend met individuele geluidscontouren van de dan nog aanwezige bedrijven. In bijlage 18 is aangegeven om welke bedrijven het gaat in fase 2.
- Veiligstellen milieuruimte: de bedrijven die nu nog in het Waterfront gesitueerd zijn, moeten ook qua milieuruimte op de nieuw te ontwikkelen Lorentzhaven kunnen worden ingepast, d.w.z. passend binnen de vastgestelde geluidszone. Om het risico uit te sluiten dat de te verplaatsen bedrijven straks qua milieuruimte niet passen (omdat de zittende bedrijven deze ruimte via milieuvergunningen reeds hebben opgesoupeerd), worden de (Wm-) vergunningprocedures voor de qua milieuruimte meest relevante bedrijven naar voren gehaald door gemeente en provincie.
- Geluidemissie naar het Waterfront door de bedrijven op het bestaande industriegebied Lorentz is zodanig dat hiervoor geen specifieke geluidsmaatregelen genomen hoeven te worden. Uitgangspunt is dat de milieuzone na verplaatsing van de Wm/Ivb-art. 2.4 inrichtingen kan worden opgeschoven.

2.8.5 Milieuhinder als gevolg van verkeer

De invloed van het verkeer van de N302 en binnen het plangebied op het milieu (geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) wordt t.b.v. de verschillende bestemmingsplannen onderzocht en beschreven in het MER N302 en het MER Waterfront-Zuid. Vooruitlopend op het gereedkomen van deze MERs kan het volgende worden opgemerkt:

⁴ bij het van kracht worden van de nieuwe Wet geluidhinder, waarschijnlijk per 1 maart 2006.

Luchtkwaliteit

TNO- berekeningen laten zien dat er in het toekomstige Waterfront (fase 2a en 2b) als gevolg van verkeer geen problemen zijn te verwachten m.b.t. fijn stof en NOx. In de TNO-berekeningen wordt uitgegaan van de verkeersprognose voor de N302 en binnen het Waterfront in de periode 2004-2020.

Geluidkwaliteit

Uitgangspunt voor de woningen in het Waterfront is een geluidbelasting op de gevel van maximaal 50 dB(A). Indicatieve geluidberekeningen op basis van de geprognosticeerde verkeerscijfers (zie hierboven onder luchtkwaliteit) in combinatie met het bij het Masterplan vastgestelde stedenbouwkundig plan geven aan dat zich op een aantal plaatsen overschrijdingen voordoen van deze grenswaarde. Het betreft (in fase 2a en 2b) een gedeelte van de bebouwing langs de N302 (De Bakens, ca. 141 woningen) en de bebouwing langs de weg naar/van de parkeergarage (ca. 38 woningen). In fase 3 betreft het ca. 21 woningen langs de weg naar de parkeergarage. Aan de aanbieder de opdracht om voor deze knelpunten oplossingen te zoeken, die aansluiten bij de gewenste geluidkwaliteit van max. 50 dB(A) in het gebied. Dit kunnen maatregelen van ruimtelijke aard zijn (situering e.d.), bedrijfsvestiging vs. woonbebouwing, verhardingslagen enz. In het uiterste geval kan het inhouden dat maatregelen aan de woningen genomen worden, waarbij dan tevens procedures voor het toestaan van hogere waarden worden doorlopen.

Uitgangspunt is verder een stedenbouwkundig optimale aansluiting op de N302. Voorkomen dient te worden dat de stad verdwijnt achter een geluidsscherm. Dat maakt dat langs de N302 bijzondere type woningen zijn vereist en mogelijkwerijs het thans gedachte volume langs de N302 zelfs nog enigszins onder druk kan komen te staan.

2.8.6 Externe veiligheid

Als gevolg van de bedrijvigheid op de Lorentz en verkeer op de N302 is er in het plangebied geen (onaanvaardbaar) groepsrisico.

2.9 Het programma voor fase 2

De opgaaf betreft de **integrale** gebiedsontwikkeling van fase 2.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de parkeergarage met omliggende woningen op De kop van de Stadswerven als weergegeven in het Optimalisatieplan, qua verschijningsvorm niet voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden als opgenomen in dit Bidbook. Hier zal sowieso nog een ontwerpslag gemaakt moeten worden en zal nimmer de uitwerking van het Optimalisatieplan onverkort overgenomen kunnen worden (i.v.m. situeren van de voetgangersuitgang van de parkeergarage zo dicht mogelijk bij het Dolfinarium). Hetzelfde geldt voor de hoogbouw in De Bakens. Gelet op de geluidsproblematiek van de N302, zullen de hogere torens eerder aan de waterkant dienen te worden gerealiseerd, dan aan de kant van de N302. Dwarsprofiel 1 (bijlage 11.15) zal in hoogteopbouw dan ook eerder ‘andersom’ ontworpen dienen te worden dan nu in het Optimalisatieplan weergegeven.

Momenteel loopt een archeologisch onderzoek voor Waterfront-Zuid. De resultaten en eventuele gevolgen zullen meegenomen worden in de Nota van inlichtingen.

Onderstaand wordt op een aantal programmaonderdelen ingegaan.

2.9.1 Woningbouwprogramma

Het programma is primair gebaseerd op de gemeentelijke woningbouwopgaaf voor de komende jaren en anderzijds afgeleid van het beoogde stedenbouwkundige beeld en de sferen die nagestreefd worden. Bovendien stelt ook de financieel-economische haalbaarheid eisen aan het programma.

De parkeerbehoefte voor de woningen is afgestemd, op de aard van de woningen. Dit leidt tot onderstaand programma conform het Optimalisatieplan zoals dat in bijlage 19 is weergegeven. Daarin vormt met name de woningdifferentiatie een hard gegeven, dat ook met de provincie is afgestemd. Overige functies zijn qua omvang en invulling richtinggevend. Genoemde m² zijn vooral bedoeld om invulling te geven aan de gewenste levendigheid langs de Promenade. De visie van de marktpartij zal sterk bepalend zijn.

Het woningbouwprogramma is als volgt:

Basiswoningbouwprogramma

Vrije sector huur	Klasse 1 tot €185.000	Klasse 2 tot €247.000	Klasse 3 tot €300.000	Klasse 4 tot €382.500	Klasse 5 duurder dan €382.500	Totaal
136	0	191	110	235	51	723
18,8%	0%	26,4%	15,2%	32,5%	7,1%	100%

Het woningbouwprogramma mag voor fase 2b variëren tussen 650 en 775

woningen, waarbij de differentiatie procentueel gelijk dient te blijven.

Nooit meer dan 55% van de woningen mag dus duurder zijn dan € 247.000,--

VON. De stapeling mag variëren tussen de 25 en 40 %. In fase 3 zal het percentage stapeling lager zijn

Genoemde VON-prijzen zijn prijspeil 1-1-2006 en hebben betrekking op de woning exclusief een eventuele gebouwde parkeervoorziening en eventuele woninggebonden aanlegplaats. Ter bepaling van de woningdifferentiatie mag de eigenlijke VON-prijs van de woning verlaagd worden met € 18.000,-- VON prijspeil 1-1-2006 indien een bijbehorende garage onderdeel uitmaakt van de VON-prijs van die betreffende woning, en voor een woninggebonden ligplaats met € 20.500,-- VON prijspeil 1-1-2006.

Voorbeeld: een woning van € 410.000,-- met ligplaats en garage, wordt voor de bepaling van de woningdifferentiatie geteld in klasse 4 (€ 410.000 - € 18.000 - € 20.500 = € 371.500).

De in bijlage 19 genoemde volumes woningen zijn exclusief parkeergarages en buitenpandige berging.

De marktpartijen wordt tevens gevraagd een alternatief bod uit te brengen indien de woningdifferentiatie als volgt zou zijn:

Alternatief woningbouwprogramma

Vrije sector huur	Klasse 1 tot €185.000	Klasse 2 tot €247.000	Klasse 3 tot €300.000	Klasse 4 tot €382.500	Klasse 5 duurder dan €382.500	Totaal
0	0	145	145	325	108	723
0%	0%	20%	20%	45%	15%	100%

2.9.2 Parkeren

Voor iedere woning dient gemiddeld 1,8 bruikbare parkeerplaats gerealiseerd te worden, al dan niet in gebouwde vorm. Onder een bruikbare parkeerplaats wordt verstaan een parkeerplaats/voorziening waarvan gelet op het ontwerp, ook verwacht mag worden dat die als zodanig wordt gebruikt. Daarbij dient gestreefd te worden om 0,7 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied te realiseren.

Voor het toeristisch parkeren en de voorzieningen dient rekening gehouden te worden met de navolgende parkeervoorzieningen:

- 50 parkeerplaatsen op (het maaiveld van) aan de zuidkant van De Boulevard (I)
- Per 1-1-2010, 650 gebouwde parkeerplaatsen grenzend aan het Dolfinarium
- Per 1-1-2012, 1.206 gebouwde parkeerplaatsen op De Kop van de Stadswerven

Vanuit de bewoners van de binnenstad is belangstelling om eventueel circa 60 van de 650 genoemde parkeerplaatsen grenzend aan het Dolfinarium te kopen.

Bovenop de 1.206 genoemde parkeerplaatsen in de parkeergarage op De Kop van de Stadswerven dient in deze garage rekening gehouden te worden met de realisatie van 1 exclusieve parkeerplek per woning welke als afzoming van deze parkeergarage dient (tezamen met het maaiveld parkeren dient daarmee aan de 1,8 norm voldaan te worden).

Deze aantallen zijn gebaseerd op 1 mln. bezoekers per jaar aan het Dolfinarium. Uiteindelijk zal zo kort mogelijk voor de realisatie de definitieve benodigde parkeercapaciteit bepaald moeten worden.

De onderbouwing van de benodigde parkeercapaciteit is complex omdat rekening gehouden moet worden met de regels met betrekking tot het slechts beperkt gebruiken van het Overloopterrein en de piekdagen van het Dolfinarium. Daarom mag in de biedingen niet van bovengenoemde aantallen worden afgeweken.

Daarnaast dient voor het Dolfinarium ruimtelijk rekening te worden gehouden met de aanleg van 125 parkeerplaatsen op hetzij eigen terrein van het Dolfinarium, hetzij op openbaar terrein langs de ontsluitingsweg naar de boothuizen. Hierbij dient uitsluitend met de ontsluiting ervan rekening gehouden worden, de aanleg is geen taak van de marktpartij.

In bijlage 12 is het Technisch Pve Parkeergarages opgenomen en in bijlage 21 zijn de uitgangspunten van de parkeerstudie opgenomen. Marktpartijen wordt tevens gevraagd een bod te doen met als uitgangspunt dat ook de exploitatie en het eigendom van de garages aanbesteed wordt.

2.9.3 Aanlegplaatsen

Alle woningen welke direct aan het water gelegen zijn, dienen een eigen aanlegplaats te krijgen. Voor elke niet watergebonden woning op De Eilanden dient een aanlegplaats in/aan het openbaar gebied gerealiseerd te worden. Het is aan de ontwikkelende partij voor deze ligplaatsen kopers en/of een exploitant te vinden. Er moet rekening mee worden gehouden dat de gemeente de nautische aspecten beheert van het havengebied. Daarnaast dient langs de Promenade ter hoogte van De Bakens en De Watersportboulevard aan de openbare oever voorzien te worden in circa 50 aanlegplaatsen welke door de gemeente geëxploiteerd zullen gaan worden. Zie bijlagen 11.5 en 11.9.

2.9.4 Havenvoorzieningen.

Aandachtspunt is de huidige commerciële jachthaven. Vooralsnog is deze niet specifiek in het plan teruggebracht, terwijl met name een commerciële haven bij uitstek bijdraagt aan een levendige boulevard. De huidige uitbater wil wel graag terugkomen in het plangebied met name nabij het surfcentrum. In deze locatie voorziet het stedenbouwkundig plan niet. In de kaart Watersportvoorzieningen (bijlage 11.5) is aangegeven waar welke activiteiten gedacht zijn. In bijlage 26 is een summier Programma van Eisen opgenomen. De mogelijkheid tot inpassing zal in het verdere ontwerpproces onderzocht moeten worden.

In zijn algemeenheid dient bij de inrichting van de havens rekening gehouden te worden met alle functionele havenvoorzieningen als stroom-, water- en sanitairvoorzieningen, bebording, vuilopslag, etc.

Voor de rondvaartboten van rederij Flevo dient een goed bereikbare plek gereserveerd te worden, welke buiten de bruggen is gelegen.

2.9.5 Overig programma en opmerkingen

Conform het stedenbouwkundig plan dient langs de Watersportboulevard watersport gebonden bedrijvigheid te worden gerealiseerd. Vooralsnog is uitgegaan van circa 11.000 m² (botenmakelaar, water(sport)gebonden detailhandel, etc.). Tussen het woongebied en de N302 kan voorzien worden in circa 400 m² horeca. Ter afzoming van de grote parkeergarages langs het Dolfinarium is rekening gehouden met 6.700 m² aan leisure (ruimtelijk is 5.000 – 10.000 m² mogelijk, afhankelijk van het aantal bouwlagen en de verdiepingshoogte die met de activiteit gemoeid is).

Voor het gedeelte van de Boulevard langs de Kop van de Stadswerven is vooralsnog ruimtelijk rekening gehouden met 4.000 m² leisure en een vrijstaand element op het voorplein van circa 600 m².

2.9.5.1 Eisen aan leisure

Om enige richting te geven aan de invulling van het leisureprogramma is onder leiding van een extern bureau een aantal sessies georganiseerd waaraan verschillende vertegenwoordigers van belangengroeperingen, raadsfracties en actoren uit de toeristische wereld hebben deelgenomen.

De resultaten hiervan worden hieronder kort samengevat weergegeven

Het **thema** is water.

Het doel is door het langer vasthouden van de bezoekers hogere bestedingen per bezoeker te genereren.

Doelgroepen

- Gezinnen met kinderen van 0-14 jaar
- Senioren, dagtoeristen en verblijftoeristen
- Koppels 35-55 zonder kinderen, korte trip

- Watersporters die aanleggen

Invulling

- Recreatief winkelen 20%
- Horeca 20%
- Verblijfsaccommodatie (in de B&B sfeer 15%)
- Actief/passief vermaak: waterspeelplaats, kindertheater, kookstudio 25%
- Infopost VVV 5%
- Onbenoemd 15%

Leisure op het Stadsstrand

- Strandfunctie ondersteund met strandhoreca en verkoop/verhuur strandartikelen
- Actieve sportfunctie in de evenementensfeer
- Vermaak, muziek, kampvuur, waterspeeltuin, poppenkastfestival
- Voorts dient voor de vereniging bruine vloot een plaats op het Stadsstrand voorzien te worden en een helling om de boten op het droge te brengen. Het gaat hier alleen om de ruimtelijke reservering. De aanlegkosten zijn voor de vereniging zelf
- Beperkte gebouwde voorzieningen

Voor de uitwerking gelden dezelfde procesafspraken als voor De Boulevard ten aanzien van de regierol van de gemeente (zie paragraaf 2.2).

Bij de invulling van de leisure dient rekening gehouden te worden met een conservatieve maatschappelijke en politieke opstelling ten aanzien van acceptabele functies. Ten aanzien van de uitstraling zal tevens voldaan moeten worden aan het reclamebeleid van de gemeente Harderwijk.

Door de gemeente is een overzicht bijgehouden van belangstellenden voor het Waterfront. In bijlage 25 is dit overzicht opgenomen. Onderscheid kan gemaakt worden naar eigenaren en huurders binnen het plangebied (die beiden veelal graag willen terugkomen) en externe belanghebbenden. Het gereserveerde volume biedt voldoende mogelijkheden om de huidige eigenaren en gebruikers een alternatief te bieden (uiteraard passend binnen het leisureconcept). De zittende ondernemers en eigenaren dienen voorkeur te krijgen bij de invulling van de leisure. De marktpartij is

gehouden hun als eerste een marktconform voorstel te doen. Ook dient rekening gehouden te worden met de toezeggingen aan derden die in het kader van verwervingen zijn/worden gedaan (zie bijlage 32 Strategisch deel verwervingsplan hoofdstuk 6).

2.9.6 De maatschappelijke pijler

Voor maatschappelijke voorzieningen zal in het Waterfront ruimte gereserveerd moeten worden. Over de exacte invulling van die ruimte kan pas besloten worden als het moment van uitvoeren van het plan naderbij gekomen is. De ruimte reservering zal echter wel grotendeels in deze planfase moeten gebeuren omdat binnen deze fase ook een belangrijk deel van de aanleg van de hoofdstructuren valt waaraan deze voorzieningen een plaats moeten krijgen. De reden om nu geen uitspraken te doen over de exacte invulling is gelegen in het feit dat sommige voorzieningen gaande weg het ontwikkelingsproces al in de omgeving van het Waterfront gerealiseerd zouden kunnen zijn. Zo bestaat er te allen tijde behoefte aan kinderopvang, een zorgpunt voor ouderen, ruimte voor een (para)medische groepspraktijk en wellicht een steunpunt voor de bibliotheek/infotheek. Het onderbrengen van dergelijke voorzieningen in een gebouw dat aanpasbaar is aan soms tijdelijke behoefte, kan een benadering zijn. Hierbij moet gedacht worden aan zo'n 1200 m² vloeroppervlak, centraal gelegen aan de hoofdstructuur. In praktijk blijkt het goed te werken indien naar een combinatie wordt gezocht met commerciële voorzieningen, horeca, specialistische winkels, opticiens etc.

In de discussie over de maatschappelijke pijler is uitgebreid ingegaan op het belang van goede, dat wil zeggen veilige en comfortabele routes voor het langzaam verkeer naar zowel de binnenstad als de aan de zuidzijde van de Burgemeester de Meesterstraat gelegen wijk, waar zich o.a. scholen bevinden. In het inrichtingsplan openbare ruimte zal hieraan aandacht besteed moeten worden.

In het plangebied moet rekening gehouden worden met een aantal speelplekken.

2.9.7. Samenvatting programma

In bijlage 20 is het totale programma weergegeven, zoals dit door de gemeente is bepaald aan de hand van het Optimalisatieplan fase 2a en 2b. Hoewel bij de

bepaling van de hoeveelheden zorgvuldigheid is betracht, kunnen geen rechten aan deze opgave worden ontleend.

Het Optimalisatieplan is een mogelijke uitwerking binnen de

stedenbouwkundige uitgangspunten als geformuleerd in paragraaf 2.5.

Het hieruit afgeleide programma (zie voor kwantitatieve invulling bijlage 19) geeft een indicatie van het in de ogen van de gemeente benodigde volume om tot een (financieel) haalbaar plan voor het Waterfront als geheel te komen.

Onderdeel van het totale programma is tevens de realisatie van jachthaven De Knar. Hier is in paragraaf 2.5 apart op ingegaan.

2.10 Fasering

Het Waterfront is op zijn onderdelen geanalyseerd en op basis van de inzichten die deze analyse oplevert is besloten tot een Europese aanbesteding van Waterfront fase 1: Lorentzhaven en de Mheenlanden.

Er is een start gemaakt met het selecteren van marktpartijen voor Waterfront fase 2a en 2b, zijnde de Boulevard, Het Stadsstrand, De Knar, De Bakens, Kop van De Stadswerven en De Eilanden. Deze selectie procedure zal circa 1 jaar in beslag nemen, gerekend vanaf 10 augustus 2005 de publicatie op de Europese website. Planologisch gezien kan het eerst aan het Stadsstrand en de Boulevard begonnen worden (op zijn vroegst ultimo 2008). Het bouwrijpmaken op De Eilanden zal rond 2011 kunnen starten. Door de uitvoering van Het Stadsstrand en De Boulevard als eerste aan te pakken wordt het resultaat van het Waterfront tastbaar. Tevens wordt op deze wijze een goede omgeving voor de op De Eilanden te bouwen woningen gecreëerd. Het starten met de plandelen Stadsstrand en De Boulevard geldt als verplichting voor de aanbieder.

De planning is in bijlage 24 opgenomen.

Als laatste zal rond 2015 De Stadswerven, De Kaden en het Overloopterrein aan bod komen. Deze vallen niet onder deze aanbesteding en zullen opnieuw Europees aanbesteed worden. De stedenbouwkundige uitwerking van deze deelgebieden is sterk afhankelijk van de uiteindelijke tracé keuze voor de N302 met de daarbij behorende ontsluitingen. De marktpartij dient gedurende de gehele ontwikkeling rekening te houden met adequate ontsluiting van

bestaande en nieuw aangelegde gebieden en het daarmee verband houdende beheer en onderhoud.

Gedurende het hele uitvoeringstraject moeten de ondernemers hun bedrijfsvoering zo ongestoord mogelijk voort kunnen zetten. Dat betekent ook dat voor het Dolfinarium voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn en dat met name in het toeristisch seizoen het Dolfinarium geen hinder van de werkzaamheden mag ondervinden.

Overigens zijn zeezoogdieren bijzonder gevoelig voor trillingen en andere verstoringen. Er zal dus overleg met het Dolfinarium gevoerd moeten worden over de beperkingen die daaruit kunnen voortvloeien voor de te kiezen uitvoeringstechnieken.

2.11 Het beeldkwaliteitplan

Bij het realiseren van de fase 2a en 2b van het Waterfront Harderwijk zijn twee beeldkwaliteitplannen richtinggevend voor de te ontwikkelen architectuur en de inrichting openbare ruimte. Dit zijn het BKP Waterfront (bijlage 22), en het BKP Stadsmuur (bijlage 23). Beide beeldkwaliteitplannen zullen april 2006 in de Raad worden vastgesteld en daarmee onderdeel zijn geworden van de Welstandsnota.

2.11.1 *Supervisie*

Om de beeldkwaliteitplannen te bewaken en de verdere uitwerking te begeleiden is supervisie nodig. De supervisie zal betrekking hebben op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan en speelt een rol bij de selectie van architecten en overige ontwerpers. De supervisie heeft als doel alle ontwerpers zo te sturen en gelijk te stemmen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Juist hierin is de afstemming tussen de verschillende architecturen van belang. De supervisie heeft niet tot doel de opgestelde randvoorwaarden te bewaken en dogmatisch te volgen. De supervisie zal soepel zijn en ruimte laten voor betere oplossingen indien deze het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren. De verantwoordelijkheid voor de selectie van ontwerpers is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en de marktpartij, geadviseerd door de supervisor. De selectie komt tot stand op basis van inhoudelijke gronden.

Gedurende het ontwerpproces zal een aantal malen overleg tussen de verschillende ontwerpers plaatsvinden. In deze sessies zal gereageerd worden op de ontwerpvoorstellen en worden deze getoetst aan de beeldkwaliteitplannen. Onderschrijving van vertrek- en uitgangspunten van het Masterplan, Optimalisatieplan en de beeldkwaliteitplannen vormen de basis van samenwerking en nadere uitwerking van het plan. Daarnaast is een zekere formalisering van gemaakte afspraken gewenst. Het Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Bouwaanvraag zullen ter goedkeuring worden voorgelegd. Het gaat bij de toetsing niet alleen om de kwaliteit van de afzonderlijke gebouwen. Vooral de onderlinge relatie tussen de gebouwen en de daardoor gerealiseerde openbare ruimte zullen voorop staan. De kracht en samenhang in de verschillende architecturen van de verschillende architecten zal uiteindelijk maatgevend zijn voor de kwaliteit van het totale plan. De supervisie zal streven naar eenheid rond de openbare gebieden in het plan. Op andere plaatsen kan de architectuur beduidend vrijer zijn. Supervisie staat niet per definitie boven de ontwerpende partijen. Supervisie kan ook vorm krijgen in teamverband met de ontwerpers. Juist een actieve rol bij het ontwerp, de totstandkoming en het realiseren van het plan en betrokkenheid gedurende haar ontwikkeling kan leiden tot het goed bewaken van de kwaliteit. Intensieve samenwerking tussen de verschillende architecten zal gezien de aard van de opgave en de uitgangspunten nodig zijn. Zo zal op basis van samenwerking, discussie en verkregen overeenstemming en gelijkgezindheid de kwaliteit bereikt worden. Dit laat onverlet de autonome verantwoordelijkheid van de Welstand.

De kosten voor de supervisie zullen voor 50% door de gemeente en voor 50% door de marktpartij gedragen worden.

3 Technische randvoorwaarden

3.1 Technische en kwalitatieve voorwaarden openbare ruimte

Hiervoor wordt integraal verwezen naar bijlage 12 Technische PvE Openbare ruimte Waterfront fase 2a en 2b.

3.2 Technische en kwalitatieve voorwaarden woningbouw

In bijlage 27 zijn de algemene bouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor woningbouwprojecten in het Waterfront. Daarnaast is de marktpartij gehouden om voor één bouwvlek een nader thematische uitwerking mee te geven. Te denken valt bijvoorbeeld aan het ‘energiekasteel’ of het ‘domotica-eiland’.

3.3 Toewijzing en verkoop

Voor de uitgifte van grond gelden de artikelen 5.3, 5.4, 5.5 e en f, 5.8, 5.11, 5.12, 5.13, 5.15 van de Algemene Uitgifte Voorwaarden 2003 (bijlage 28).

Verder gelden de Inschrijvings –en toewijzingsregels nieuwbouwkoopwoningen en woningbouwkavels, Toewijzingsregels bij verkoop of verhuur van woningen in Waterfront en de Samenwerkingsovereenkomst Woonruimteverdeling Noord-Veluwe, respectievelijk bijlage 29, 30 en 31.

3.4 Watersportverenigingen

Met watersportvereniging Flevo zijn verregaande afspraken gemaakt. In de bieding dient rekening gehouden te worden met de aanlegkosten van de jachthaven. Het PvE van nieuwe jachthaven De Knar is door het bestuur van watersportvereniging Flevo goedgekeurd (bijlage 14). Het PvE zal door de gemeente samen met watersportvereniging Flevo uitgewerkt worden in een Voorlopig Ontwerp. Bij de inlichtingen zal het VO aan de marktpartijen worden overlegd, opdat daar de bieding op gebaseerd kan worden. De verdere uitwerking en realisatie geschiedt vervolgens voor risico van de marktpartij.

4 Stand van zaken verwerving

4.1 Onderschrijving verwervingsplan

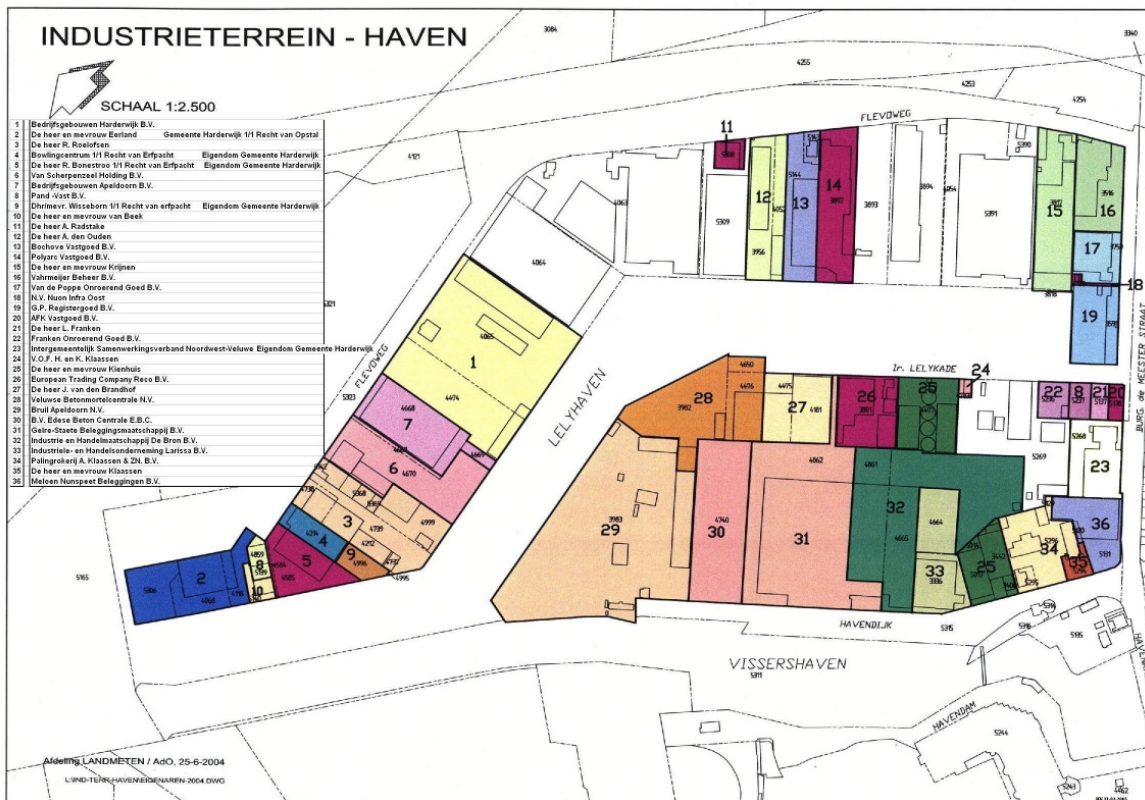
Voor de verwervingen is een gedetailleerd verwervingsplan opgesteld, dat periodiek wordt geactualiseerd. In bijlage 32 is het Algemene deel van het verwervingsplan integraal opgenomen, alsmede relevante informatie uit het strategische deel en een eigendommen kaart van de Boulevard. In het strategisch deel zijn met name de budgetten per perceel weggelaten. De data in het verwervingsplan volgen de bij het Bidbook verstrekte planning. In navolgende paragrafen wordt in algemene termen ingegaan op de verwerving. Bij de bieding dient een getekende afstandsverklaring te worden ingeleverd (zie bijlage 4), dat als gemeente en beoogde marktpartij niet tot overeenstemming komen, de marktpartij en/of haar gelieerde bedrijven en/of adviseurs op geen enkele wijze gebruik mogen maken van deze kennis en dat zij de eerstkomende 10 jaar op geen enkele wijze zullen trachten gronden te verwerven in het plangebied op straffe van een dwangsom van €1 mln. onverlet het verhalen van de schade die de gemeente daardoor leidt. De geselecteerde marktpartij krijgt gelegenheid kennis te nemen van de volledige versie van het strategisch deel van het verwervingsplan. Door het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst wordt het verwervingsplan onderschreven. De planontwikkeling wordt tussen marktpartij en gemeente op dusdanige wijze afgestemd, dat de gemeente in staat is conform het verwervingsplan en de bij het bidbook gegeven planning, tot verwerving van de gronden kan komen, waarnodig via onteigening.

4.2 Reeds verworven binnen fase 2a en 2b

Naast planologische mogelijkheden zijn het bezit van grond en geld bepalend voor de mogelijkheden tot ontwikkeling.

Om het reeds in 2002 gevestigde voorkeursrecht te kunnen handhaven hebben burgemeester en wethouders op 15 juni 2004 opnieuw het voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht is op 14 oktober 2004 opnieuw bestendigd door de raad.

Met de bedrijven Bruil en VBC onderhandelt de gemeente op dit moment op actieve basis. Verder heeft de gemeente zich in het Waterfrontgebied ten aanzien van mogelijke aankopen tot nu toe passief opgesteld, dat wil zeggen dat alleen is gereageerd indien een bedrijf zich bij de gemeente heeft gemeld met de mededeling te willen praten over de verkoop en/of verplaatsing van het bedrijf. Tot nu toe heeft de gemeente overigens ruim 4,7 ha kunnen verwerven. Deze gronden zijn echter met name gelegen in fase 3.



4.3 Nog te verwerven

De watersport- en watergebonden bedrijven wordt een alternatieve locatie op de uitbreiding van Lorentzhaven geboden. Dit betekent enerzijds dat de gemeente deze bedrijven zal moeten opkopen en anderzijds nieuwe gronden in Lorentzhaven aan hen zal uitgeven. Uitgangspunt daarbij is dat de te verplaatsen bedrijven zo snel mogelijk naar Lorentzhaven gaan, ook al is verwerving nog niet direct nodig voor de realisatie van het woongebied in Waterfront-Zuid.

Daarnaast is er een aantal niet watergebonden bedrijven die een plek aangeboden kunnen worden op het nog te ontwikkelen Regionaal Bedrijven

Terrein (RBT). Uitplaatsing van deze bedrijven is mede afhankelijk van de voortgang van het RBT. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan voor het RBT eind oktober/begin november 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Eigenaren en ondernemers welke voor de aanleg van de boulevard verworven dienen te worden, willen veelal aan de boulevard terugkomen.

4.4 Sloop- en saneringskosten

Het verwervingsbudget is bepaald zonder rekening te houden met mogelijke vervuilingen. Daar waar vervuilingen de huidige eigenaren zijn aan te rekenen of deze hun bedrijfsuitvoering belemmeren, zal dit tot uitdrukking moeten komen in de uiteindelijke verwervingsprijs. Sloopkosten dienen in de bieding apart gecalculeerd te worden. In bijlage 11.18 is een overzicht opgenomen van de huidige bebouwing.

5 Overzicht bijlagen

- 1 Stroomdiagram gunningsprocedure
- 2 Model verklaring non-wijziging omstandigheden Richtlijn Werken
- 3 Verklaring volledigheid en juistheid gegevens en acceptatie voorwaarden aanbestedingsprocedure
- 4 Afstandsverklaring inzake het plegen van verwervingen in het Waterfront
- 5 Verklaring bereidheid tot aangaan Samenwerkingsovereenkomst
- 6 Verklaring dat gepresenteerde visie financieel is vertaald in de gedane bieding
- 7 Invulformulier biedingsonderdelen
- 8 Masterplan Waterfront
 - 8.1 Masterplan 2003
 - 8.2 Overzicht namen plandelen
- 9 Structuurplan Waterfront
- 10 Organogram projectorganisatie
- 11 Kaarten Optimalisatieplan fase 2a en 2b
 - 11.1 Plangebied in kleur
 - 11.2 Plangebied in autocad
 - 11.3 Deelgebieden
 - 11.4 Kwaliteitsniveau
 - 11.5 Watersportvoorzieningen
 - 11.6 Brugtypen
 - 11.7 Vaargeul Boulevard
 - 11.8 Types kade
 - 11.9 Types steiger
 - 11.10 Hoofdverkeersontsluiting en verkeersintensiteiten
 - 11.11 Profielen
 - 11.12 Kaart bruggen principes
 - 11.13 Kaart kade principes
 - 11.14 Kaart steiger principes
 - 11.15 Kaart doorsneden (5 stuks)

- 11.16 Aansluitpunten riolering
- 11.17 Kadastrale ondergronden
- 11.18 Fotokaart
- 11.19 Kaarten niveau waterbodem en verontreiniging (9 stuks)
- 12 Technisch PvE Openbare ruimte Waterfront fase 2a en 2b nov. 2005
 - 12.1 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, Evaluatie rioleringsproducten
 - 12.2 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, Kwaliteit Openbare Ruimte Straatmeubilair
 - 12.3 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, PvE voor de inrichting van de openbare ruimte
 - 12.4 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, Standaard details
 - 12.5 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, Standaard wegconstructies
 - 12.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, vastgesteld
 - 12.6.1 GVVP Categoriserings- en verkeersveiligheidsplan
 - 12.6.2 GVVP Parkeerplan
 - 12.7 Gemeente Harderwijk, sector Stadsbeheer, Beleid en visie op spelen
 - 12.8 Aangroeidocument Watertoets bestemmingsplan Waterfront-Zuid
- 13 Technisch PvE Parkeergarages Waterfront 2a/b
- 14 Notitie PvE nieuwe jachthaven De Knar
- 15 Voorontwerp saneringsonderzoek bodemverontreiniging Waterfront Harderwijk versie 2
- 16 Milieurapportage De Straat 2002; Nader onderzoek naar gechloreerde koolwaterstoffen t.p.v. Hoogstraat 35 e.o.
- 17 Factsheets Tauw
- 18 Milieuhinder bedrijventerrein Haven/Lorentz te Harderwijk
- 19 Waterfront-Zuid fase 2; indicaties volume en typologieën woningen
- 20 Waterfront-Zuid fase 2a en 2b: Indicatieve hoeveelheden
- 21 Parkeren binnen het Waterfront
- 22 Beeldkwaliteitplan Waterfront, concept status
- 23 Beeldkwaliteitplan Stadsmuur, concept status
- 24 Planning Waterfront
- 25 Overzichten belanghebbenden Waterfront

- 26 Toekomstvisie jachthaven Haven van Harderwijk
- 27 Algemeen bouwkundige randvoorwaarden voor woningbouwprojecten in het Waterfront
- 28 Algemene Uitgifte Voorwaarden
- 29 Inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwbouwwoningen en woningbouwkavels
- 30 Toewijzingsregels bij verkoop of verhuur in het Waterfront
- 31 Samenwerkingsovereenkomst Woonruimteverdeling Noord-Veluwe
- 32 Waterfront Verwervingsplan in 2 delen: Strategische deel en Algemeen deel
- 33 Samenwerkingsovereenkomst Waterfront fase 2a en 2b