

Evertsen Bouw B.V.
Baileystraat 16
8013 RV Zwolle

T 038 4528444
E info@evertsenbouw.nl
I www.evertsenbouw.nl
KvK 51454890
BTW nr: NL850025308B01
IBAN nr: NL39 ABNA 0822 3615 90

Gemeente Harderwijk
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

Werknummer: —	Omschrijving werk: Herontwikkeling Academiestraat 5	Betreft: Selectie herontwikkeling	Datum: 15 april 2020
------------------	---	---	--------------------------------

Geacht college,

Voor het voormalige bibliotheekgebouw aan de Academiestraat 5 in Harderwijk is afgelopen najaar een ontwikkelprijsvraag uitgeschreven, om te komen tot de beste invulling voor deze locatie. Hieraan hebben Evertsen Bouw en Korfker Architecten vol enthousiasme deelgenomen. Op 31 maart jl. vernamen wij dat ons plan voorlopig als tweede is beoordeeld achter het plan van de Stadsbouwmeesters.

Afgelopen week kwamen ons via de media de plannen van de concurrenten onder ogen. Zo ook het plan van Stadsbouwmeesters dat de hoogste score heeft behaald. Tot onze grote verbazing zagen wij echter dat dit plan zich niet houdt aan het toetsingskader dat is vastgelegd in het visiedocument. Hierdoor ontstaat er een ongelijk speelveld. Dit was voor ons aanleiding om ons in een schrijven tot u te richten.

Bij aanvang van het selectieproces ontvingen wij een **brief** van de gemeente gedateerd op 4 november jl. Hierin wordt aangegeven dat het pand aan de Academiestraat 5 verkocht wordt en dat de gemeenteraad, als toetsingskader voor mogelijke initiatieven, een **visie** heeft vastgesteld over de gewenste ontwikkeling voor de locatie. Deze visie, gedateerd op 14 februari 2019, was bijgevoegd.

In deze visie staan op pagina 8 en 9 in paragraaf 2.2.1. *Huidige planologische mogelijkheden* de volgende kaders omschreven: "De bouwregels leggen de goothoogte van het gebouw in drie verschillende eenheden vast met een dakhelling tussen de 45 en 65 graden. De kapvorm en nokrichting dienen overeen te stemmen met de bestaande kapvorm." Er wordt dus nadrukkelijk gesproken over een wijziging van de bestemming, maar niet van de bestemmingsplanregels als het gaat om de goot- en nokhoogte. Het nieuwe ontwerp moet overeenstemmen met de bestaande kapvorm.

In paragraaf 3.1. *Functies* wordt aangegeven dat er op de 1^e en 2^e verdieping woningbouw mogelijk is voor de doelgroepen uit de woonvisie. In paragraaf 3.2. *Stedenbouwkundige uitgangspunten* worden de kaders nog verder gespecificeerd: "Aandachtspunt bij slopen en nieuwbouw op deze binnenstadlocatie zijn de wellicht hogere kosten die dit met zich meebrengt. Wellicht is er ook een tussenvariant mogelijk waarbij het bestaande casco (fundering en staalskelet) blijft staan en er een nieuwe schil omheen wordt gebouwd en een nieuwe invulling wordt gemaakt. Dit is goedkoper dan gehele sloop en nieuwbouw, maar je kunt hiermee wel de nieuwste eisen voor energie, geluid en dergelijke halen. Omdat het volume niet veel kan toenemen, is dit technisch zeker te doen. Dit is ook veel duurzamer in het kader van grondstoffen."

Met het opstellen van deze visie, heeft u de spelregels c.q. kaders gegeven waarbinnen de locatie herontwikkeld kan worden. Op basis van deze gegevens hebben wij ons plan opgesteld.

Zoals gezegd zagen wij enkele dagen geleden in de media de andere plannen. Het plan dat de meeste punten toegekend heeft gekregen – het plan van de Stadsbouwmeesters – houdt zich niet aan opgelegde planologische en stedenbouwkundige kaders. De huidige kapvorm wordt niet respecteert, er wordt een extra bouwlaag toevoegt en een plat dak op het gebouw gemaakt. Hierdoor kan men aanzienlijk meer gebouwd volume realiseren met als resultaat een hoger groundbod. Dat is terug te zien in de puntenverdeling die wij donderdag 9 april jl. ontvingen. Het plan van de Stadsbouwmeesters scoort op bestemming en ontwerp minder dan de andere twee plannen in de top drie, maar compenseert dat door extra punten voor het groundbod. Dit hoge groundbod kan echter alleen tot stand komen door buiten de kaders te treden.

De doelstelling van een selectie is om binnen een gelijk speelveld de beste ideeën uit de markt op te halen. Als ontwikkelaar en architect moeten wij erop kunnen vertrouwen dat de spelregels niet gaande het proces worden aangepast.

Met deze brief willen wij u daarom verzoeken om uw besluitvorming te heroverwegen en alsnog de gestelde kaders uit het visiedocument te handhaven. Ons inziens kan deze situatie niet tot een ander besluit leiden, dan tot uitsluiting van het plan van de Stadsbouwmeesters.

Mocht de gemeenteraad wel de keuze maken voor het plan dat niet voldoet aan de gestelde eisen, dan zullen wij sterk overwegen om hier bezwaar tegen te maken op grond van oneerlijke concurrentie.

Mocht u vragen hebben over deze brief, of hierover het gesprek willen voeren, dan zijn wij daartoe van harte bereid.

Mede namens Korfker Architecten,

Met vriendelijke groet,
EvertsenBouw BV Zwolle

Maarten van Pijkeren

Kopie:
De heer J. Looijenga, Meerinzicht

