

Gemeente Harderwijk
T.a.v. de gemeenteraad/commissie Ruimte
Havendam 56
3840 AC Harderwijk

Onderwerp: advies Klankbordgroep over de Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg

Harderwijk, 17 februari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad, commissie Ruimte,

Met de aanvang van de gebiedsontwikkeling voor de Weiburg is door de gemeente de Klankbordgroep Nieuw Weiburg (hierna KBG) ingesteld. Deze KBG bestaat naast beroepsmatig betrokkenen uit een representatieve groep bewoners van Harderwijk. Hieronder volgt een advies vanuit de betrokken burgerleden van de KBG en 'KBG' dient in dit document dan ook als zodanig (vanuit de burgerleden) gelezen te worden.

De KBG is heel erg positief dat het huidige Weiburg een nieuwe bestemming krijgt. Het nu braakliggende terrein is vervallen en ligt overduidelijk te wachten op een nieuwe bestemming. De KBG heeft er veel waardering voor dat de gemeente Harderwijk ervoor kiest om juist op deze locatie te kiezen voor woningbouw. De locatie ligt dichtbij bij het openbaar vervoer, de Harderwijkse binnenstad en in de nabijheid van bestaande toevoerwegen. Bovendien is het tekort aan woningen in Harderwijk groot. Dit nieuwbouwproject helpt dit tekort te verminderen.

De KBG heeft na het lezen van de laatste Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg (hierna NvU) en het bijbehorende collegevoorstel echter ook zorgen. De KBG is door de Projectgroep Nieuw Weiburg bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Harderwijk, ontwikkelaars BPD en Veldboom (hierna Projectgroep) gevraagd een integraal advies uit te brengen op de voorliggende NvU. De KBG stelt het op prijs dat aan hen deze gelegenheid is geboden en maakt hier graag gebruik van. In dit advies licht de KBG haar zorg- en aandachtspunten toe. De zorgen over deze aandachtspunten zijn zodanig groot dat volgens de KBG een verdere uitwerking van deze punten nodig is om een volledig en juist beeld te kunnen krijgen alvorens tot besluitvorming te kunnen overgaan. Ieder punt besluit met een advies aan de gemeenteraad ter overweging bij de besluitvorming over deze NvU.

De KBG gaat er van uit dat u bij de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg de in dit advies toegelichte zorg- en verbeterpunten meeweegt in uw overwegingen om tot een gedragen evenwicht te komen tussen enerzijds de gemeentelijke woningbouwambities en leefbaarheid, en anderzijds de omgevingskwaliteit en de toekomstige identiteit van Harderwijk.

De KBG kijkt er naar uit om nu en in de toekomst in gesprek te blijven en samen te werken aan een mooi nieuw (hoofd)stuk Harderwijk.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Hoogachtend,
Klankbordgroep Nieuw Weiburg

1 Doel Nota van Uitgangspunten

Het doel van de NvU is om beargumenteerd keuzes te maken voor de verdere planuitwerking voor Nieuw Weiburg. De KBG begrijpt dat in een gebiedsontwikkeling als Nieuw Weiburg, waar veel belangen samenkomen, keuzes gemaakt moeten worden.

Het is voor de KBG alleen niet duidelijk of deze keuzes en uitgangspunten straks ook keihard zijn en niet meer ter discussie staan bij de verdere planuitwerking, of dat het keuzes en uitgangspunten zijn waarvan duidelijk is dat die om nadere verkenning vragen. De KBG gaat uit van het tweede, omdat de NvU op verschillende thema's – onder andere op het gebied van parkeren, verkeer, beeld- en omgevingskwaliteit – nog het niveau van ambitie of wens heeft en het niet onomstotelijk vaststaat of onderzocht is dat keuzes of uitgangspunten en daarmee gepaard gaande consequenties ook daadwerkelijk (juridisch-planologisch) haalbaar of wenselijk zijn.

Zie ook p. 8 van de NvU: 'Vanaf dat punt in het planproces is weer een stap terug gezet en is het ontwikkelmodel vertaald in ruimtelijke principes. De afwegingen en keuzes die zijn gemaakt worden vastgelegd in deze nota, dus Pressurecooker mei/juni 2020 niet het ruimtelijke model zelf. Er is dus ruimte om in de uitwerking andere ruimtelijke keuzes te maken mits ze passen binnen het kader dat in deze nota wordt voorgesteld. Zo kunnen eventuele nieuwe inzichten worden ingepast en blijft er de mogelijkheid om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen in de tijd'.

Deze passage suggereert een grote mate van flexibiliteit, echter alléén binnen de vastgestelde kaders. De NvU heeft, zo blijkt op p. 30, een kaderstellende status en geldt daarmee als toetsingskader voor alle ontwikkelingen binnen het plangebied. En juist die status baart de KBG grote zorgen, omdat de NvU keuzes en uitgangspunten bevat die in het kader van de wet op een goede ruimtelijke ordening echt nog nader onderzoek vergt naar (juridisch-planologisch) haalbaarheid en wenselijkheid.

Advies

De KBG stelt vast en adviseert de raad om in de NvU duidelijk te laten verwoorden dat de (juridische)status van de NvU zich beperkt tot ambities en uitgangspunten én niet de status van toetsingskader voor alle toekomstige ontwikkelingen in het plangebied heeft. Op essentiële thema's zijn de keuzes en uitgangspunten a) te onzeker, b) afhankelijk van andere benodigde besluiten binnen en buiten de invloedssfeer van het project en/of de gemeente (bijv. intercity status) en c) onvoldoende onderzocht (parkeren en verkeer) en daarmee te voorbarig om als toetsingskader vast te stellen.

2 Participatie

In de NvU staat dat de KBG ook erkent dat er keuzes gemaakt moeten worden nadat belangen zijn afgewogen. Dat klopt. De KBG betreurt het echter dat het afwegen van de belangen en keuzes nimmer verder is gegaan dan zoals in de alinea erboven op p. 8 en 9 (NvU) staat beschreven: 'kennis nemen van en kunnen reageren op'. Er is in het traject helaas geen ruimte geweest voor de KBG om op het participatieniveau van 'meedenken en meedoen' te komen en inbreng te hebben op de keuzes, uitgangspunten en ruimtelijke modellen. Daarmee is ons inziens niet tegemoet gekomen aan de gemaakte afspraken, spelregels en bijbehorende verwachtingen.

Er wordt verwezen in bijlage 1 (NvU) naar de participatieresultaten van de KBG. Eerder heeft de KBG bij de Projectgroep aangegeven dat zij zich niet kan vinden in de verwoording en uitkomsten zoals deze zijn opgetekend. Het is geen waarheidsgetrouwe vertaling van de zorgpunten die besproken zijn en vastgelegd in de verslagen van de KBG. Ook in het collegevoorstel onder punt 3.1 'doorlopen participatieproces' geschetste beeld herkennen wij ons niet. Ten onrechte lijkt de indruk te worden gewekt dat het plan breed gedragen

wordt door omwonenden en de KBG. Tevens herkent een deel van KBG¹ zich niet in de zin op p. 8. van de NvU: *'In de afgelopen jaren is de stad, de omgeving en zijn de direct belanghebbenden bij het proces betrokken'*, omdat zij niet actief zijn benaderd voor deelname aan het participatieproces.

De samenwerking heeft tot nu toe louter geleid tot frustraties aan weerszijden van de tafel met vertraging in het proces tot gevolg, terwijl beiden graag tot versnelling willen komen en de ontwikkeling willen zien slagen in het belang van Harderwijk. Dit is ook de gezamenlijke conclusie geweest in de laatste vergadering van de KBG 2 februari jl. waarin we o.a. hebben stilgestaan bij de toekomstige rol van de KBG en verbeterpunten in het participatieproces. Parallel daaraan is, n.a.v. de mail van 26 januari jl.² waarin werd aangekondigd dat de KBG werd opgeheven, met de raadsgriffier en de onafhankelijk voorzitter gesproken over het participatieproces tot nu toe. Op 22 februari a.s. is er gelegenheid u hierover te laten informeren door de onafhankelijk voorzitter van de KBG.

De KBG adviseert om:

- Aandacht te hebben voor gelijkwaardigheid en transparantie in het participatieproces. Tot nu toe ervaart de KBG die niet en dat heeft het vertrouwen geschaad;
- De zorgpunten van de KBG op te nemen in de NvU met als randvoorwaarde dat deze in de fase van het Masterplan nader worden uitgewerkt in samenspraak met de KBG;
- Het participatieproces tot nu toe (extern) te laten evalueren en de leerpunten daarvan te betrekken bij het op te stellen communicatie- en participatieplan voor de Masterplanfase. Dit plan moet helderheid verschaffen over de rol, taak, verantwoordelijkheid en het mandaat van alle bij de participatie betrokken partijen. Tevens het advies dit bestuurlijk te laten bekrachtigen om dat proces ook te borgen. In de KBG vergadering van 2 februari jl. is daar gezamenlijk al een mooie stap voor gezet;
- Participatie onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, secretaris en notulist te stellen;
- De bestaande KBG te handhaven en deze uit breiden met themagroepen/commissies;

3 Amendement scenario's woningbouwprogramma

Op p. 19 (NvU) staat de woningbouwbehoefte van Harderwijk tot 2040 beschreven. Het onderzoek toont aan dat er in 2040 nog circa 1.500 tot 2.300 woningen moeten worden toegevoegd aan Harderwijk en Hierden bovenop reeds in uitvoering zijnde ontwikkelingen zoals Drielanden, Dichterskwartier en het Waterfront. Nieuw Weiburg levert bij een woningaantal van 1.100 bijna 50% van die planvoorraad en bijna 90% van de benodigde appartementen.

De KBG is van mening dat de woonopgave beter verdeeld moet worden over Harderwijk en Hierden, zodat de druk op Nieuw Weiburg minder wordt. De KBG zou het waarderen wanneer de gemeente hiervoor verder onderzoek doet. Er zijn volgens de KBG namelijk ook andere scenario's denkbaar, zoals woningbouw op voormalig zorgcentrum Randmeer, Welkoop, Sypel, Flora Josina, Kranenburg Noord en het oude terrein van Praxis. Allen ontwikkellocaties die ruimte kunnen bieden voor woningen, waardoor de druk op Nieuw Weiburg minder wordt. De KBG zou het waarderen wanneer er een ruimtelijke volume- en massastudie komt van bovengenoemde ontwikkellocaties om te onderbouwen dat Nieuw Weiburg echt de huidige dichtheden en woningaantallen nodig heeft.

De KBG is van mening dat keihard vasthouden aan 1100 woningen (met name kleine woningen en appartementen) geen doel op zich moet zijn, maar een uitkomst van een goed stedenbouwkundig plan dat voorziet in een (conform eigen milieubeleid) gezond leefklimaat waarvoor niet afgeweken hoeft te worden

¹ bewoners Stromenwaard

² onder alle raadsleden verspreid

van geluids- en parkeernormen, m2 groen in het plan en daarnaast passend bij de schaal en identiteit van een (provincie)stad als Harderwijk. Een integrale uitwerking van deze scenario's voor 800, 1100 en 1500 woningen (zoals door de gemeenteraad gevraagd in de commissievergadering van 12 januari 2022) is in de huidige NvU niet concreet uitgewerkt en besproken met de KBG. Dit is door wethouder Enklaar in een gesprek op 15 augustus 2022 met enkele leden van de KBG wel toegezegd.

Advies:

De KBG adviseert om het aantal te bouwen woningen te laten afhangen van de verdere stedenbouwkundige uitwerking en onderzoeksfase (o.a. rond verkeer en parkeren) in het Masterplan. De KBG zou het heel erg jammer vinden om het woningaantal als hard uitgangspunt vast te leggen. De KBG benadrukt daarmee ook de aandacht voor goede ruimtelijke ordening en goede aansluiting bij de omliggende buurten zoals Stationslaan, Villa Weiburg (oude kwekerij Petersen), Stromenwaard en het Nachthok. De KBG vraagt zich daarnaast af of de hoge bebouwingsdichtheden maatstellend c.q. een precedent schept voor andere nieuwbouwprojecten in Harderwijk.

4 Landstede

Vanaf de oprichting van de KBG zijn er vragen gesteld over de ontwikkeling op het grondgebied Landstede. Gedurende de afgelopen jaren is er keer op keer door de drie opvolgende projectleiders Nieuw Weiburg bevestigd dat de gemeente geen (financieel) belang heeft bij de ontwikkeling van Landstede. Voor vragen is consequent verwezen naar Landstede.

Desondanks bleef het onderwerp Landstede terugkomen in elke tekening/ontwerp van ontwikkeling Nieuw Weiburg. In eerste instantie omdat het bij het studiegebied hoorde. Later werd het toch onderdeel van plan- en ontwikkelgebied. Het heeft de buurt en KBG veel onbeantwoorde vragen en veel zorgen gebracht.

Op navraag bij Landstede kreeg de buurt telkens nul op rekest, op een enkele summiere reactie na welke luidde dat Landstede geen enkel ander plan had dan de ontwikkeling van een nieuwe school op de huidige locatie en binnen het vigerende bestemmingsplan. Na vele onbeantwoorde verzoeken om extra informatie vanuit de buurt en de KBG aan Landstede, werd er plots (één week voor de datum van 6 december 2022 en kort na een presentatie van de plannen aan de raad) door Landstede een informatiebijeenkomst belegd voor buurtbewoners.

Op deze avond werd bij opening door Landstede gemeld dat de voltallige afvaardiging van de gemeente zich zonder opgave van redenen die ochtend om 11 uur had afgemeld bij Landstede. Dat gaf voor aanwezigen een vreemde sfeer en gevoel. In de KBG vergadering van 2 februari jl. konden we de Projectgroep voor het eerst vragen waarom de gemeente zich had afgemeld. Hun reactie was allerm minst bevredigend: men werd 'van hogere hand' verboden die avond er te zijn vanwege lopende onderhandelingen. Dat roept eens te meer vraagtekens op, omdat de gemeente bij monde van de Projectgroep meermaals heeft aangegeven geen enkele (financieel) belang bij de ontwikkeling van Landstede heeft.

Op deze avond werd door Landstede meermalen nadrukkelijk bevestigd dat er geen sprake is van andere bouwplannen dan een nieuw schoolgebouw. Dus geen woontoren, bovengrondse parkeergarage op de huidige locatie van het Morgencollege en geen directe verkeersontsluiting op de Westermeenweg, zoals op p. 106 staat in de NvU. Het open stuk zou puur en alleen gebruikt worden voor parkeren op maaiveld voor docenten en scholieren van Landstede en geen duale functie met de ontwikkeling Nieuw Weiburg of anderszins kennen. Onderstaande beeld is door de directie van Landstede gedeeld met aanwezigen tijdens de presentatie. Bewoners en KBG-leden keerden met een fijn gevoel huiswaarts.

De KBG stelt vast dat de plannen en toezeggingen van Landstede haaks staan op de beschreven plannen in de NvU³. Uit het raadsvoorstel blijkt daarnaast onder punt 6.1 dat er kennelijk toch (financiële) belangen zijn bij de ontwikkeling van Landstede. Er wordt voorgesorteerd op 'overeenkomsten met andere betrokken partijen in het gebied, waaronder bijvoorbeeld Landstede. De KBG begrijpt dat dergelijke tegenstrijdige signalen leidt tot onrust voor de buurtbewoners.

Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden I

- Nieuw Weiburg
- Kleinere kavel



De KBG adviseert om:

- Landstede als partij toe te voegen aan de KBG;
- De ontwikkeling van een woontoren van 36 meter (locatie Morgencollege, tegen de achtertuinen van bewoners Stationslaan) en de bouw van een parkeergarage buiten de scope van de NvU te laten. De KBG stelt namelijk vast dat hiervoor het draagvlak ontbreekt bij de KBG, buurtbewoners en grondeigenaar Landstede. Daarnaast staat deze beoogde ontwikkeling los van de benodigde woningbouwaantallen. De gemeente kan hiermee een groot zorgpunt in de buurt wegnemen.
- In het Masterplan voor de Challenge Boulevard een alternatief uit te werken, met in achtneming dat er geen woontoren en parkeergarage gerealiseerd wordt.

5 Verkeer, mobiliteit en parkeren

Verkeers- en mobiliteitsonderzoek

Uit de NvU blijkt dat het beoogde programma uit de NvU nog niet is doorgerekend. Op p. 100 van de NvU: 'In het verkeersmodel Harderwijk 2030 (opgesteld in 2020) is rekening gehouden met de toevoeging van 900 woningen. De keuzes die nu worden voorgesteld in de programmering (nadruk op kleine appartementen) en de parkeernormering (veel lager door integrale mobiliteitsaanpak) kan worden gesteld dat het nu voorgestelde programma past binnen de kaders van het verkeersmodel. Bij het opstellen van het Masterplan zal deze aanname nader worden onderbouwd'.

³ Zie onder andere ook: p.29, 66, 99, 107 NvU

De stelling dat het voorgestelde programma past binnen de kaders van het verkeersmodel kan volgens de KBG nu nog niet getrokken worden. Er is geen verkeerskundig onderzoek beschikbaar dat met in achtneming van het beoogde programma (onderwijs, kantoor, voorzieningen), bedachte ontsluitingen op onder andere de Westermeenweg (ontsluitingsweg van ziekenhuis, de binnenstad, stadsweide, stationsgebied naar de A28), route voor nood- en hulpdiensten en ambitieuze uitgangspunten van de integrale mobiliteitsaanpak daadwerkelijk haalbaar en sluitend is. Ook een verdere uitwerking van het voorstel van de stadsstraat Westeinde zou de KBG wenselijk vinden. Om deze zorg weg te nemen en eventuele risico's voor verdere planuitwerking inzichtelijk te maken is hier tevergeefs om verzocht door de KBG. Het is niet ondenkbaar dat dit leidt tot het bijstellen van bijvoorbeeld het (woningbouw)programma.

De NvU beschrijft op p. 23 de, in ontwikkeling zijnde, omgevingsvisie. Met name op het punt van mobiliteit worden veel ontwikkelingen en ambities (STOMP, upgrade van het OV-netwerk, Intercity-status van het station, parkeerregulering, 30-km per uur en mobiliteitsconcepten) genoemd. Hoewel de KBG deze ontwikkelingen toejuicht, is de zekerheid daarvan echt nog toekomstmuziek en uiterst onzeker. Echter, diezelfde toekomstige ontwikkelingen en ambities worden als feiten behandeld bij het vaststellen van uitgangspunten rondom mobiliteit van Nieuw Weiburg. Dat KBG vindt dit onverstandig. De KBG adviseert om de uitgangspunten rondom de mobiliteit van Nieuw Weiburg te baseren op de uitkomsten van een verkeers- en integraal mobiliteitsplan.

Intercitystatus

De KBG stelt vast dat het een ambitie van de gemeente Harderwijk is om de status van intercitystation te krijgen. Dit in tegenstelling tot p. 18, waar staat dat Harderwijk al een intercitystatus heeft. De huidige stand van zaken is echter dat de NS/ProRail daar voorlopig geen gestalte aan gaat geven. De KBG vindt het verwarrend dat ambities als uitgangspunten worden gebruikt in de NvU.

Parkeren

De NvU gaat uit van een parkeernorm van minder dan 1 auto per woning. Dat is heel weinig. Nieuw Weiburg wordt geschetst als een woonwijk waar men deelauto's heeft. Er worden pilots beschreven van werkgevers uit de omgeving die autogebruik terugdringen. Tegelijkertijd onderkent de NvU dat de beschikbare ruimte beperkt is en de parkeerdruk in de omgeving hoog. Dit vanwege de nabijheid van het ziekenhuis en de binnenstad. Bij alle ontwikkelingen gaat men daarom uit van intensief ruimtegebruik en parkeren op eigen terrein. Niet vermeld is dat het tijdelijke parkeerterrein voor het ziekenhuis (175 plekken) opgeheven moet worden en door het ziekenhuis op eigen terrein opgelost moet worden.

De KBG maakt zich grote zorgen over de gebruikte scenario's voor parkeren waarmee gewerkt wordt. Overloop naar- en verhoging van parkeerdruk op omliggende buurten zijn denkbaar. De parkeernorm voor bewoners komt gemiddeld op 0,6 en 0,15 voor bezoekers blijkt uit navraag bij de projectleider. Dat misstaat niet in grote steden rondom OV-knooppunten met intercity's, metro, tram en tal van buslijnen. Alleen: daar beschikt Harderwijk niet over. Het geschetste beeld van 35% parkeerreductie is te rooskleurig, is afhankelijk van ambities buiten de gemeentelijke invloedssfeer en behoeft allerlei flankerend beleid. Het bijbehorende onderzoek van Kwirkey is daarnaast geen project specifiek rapport, maar schetst meer de eventuele (reductie)mogelijkheden in algemene zin. Onduidelijk is hoe de (reductie)mogelijkheden zich verhouden tot het vigerende parkeernormenbeleid.

Rondom openbare fietsenstallingen gelden ook wettelijke loopafstanden. Wordt daar niet aan voldaan, dan moet het 'fietsparkeren' inpandig worden opgelost. Echter, op het moment dat de gemeente zoals in de NvU beschreven staat werkt met zeer lage parkeernormen en het fietsgebruik wenst te stimuleren, is het erg vreemd te lezen dat er tegelijkertijd op het aantal 'fietsparkeerplekken' een reductie wordt nagestreefd. De KBG adviseert om oog te houden voor voldoende openbare fietsenstallingen wanneer fietsgebruik wordt gestimuleerd.

De KBG wil waarschuwen voor te optimistische verwachtingen van het huidige openbaar vervoer. Nieuw Weiburg ligt weliswaar dicht bij trein en regionale busverbindingen, maar er is per rijrichting slechts tweemaal per uur een treinverbinding en het busvervoer is eerder afgeschaald dan opgeschaald. Dat het plangebied dicht bij het treinstation en busstation ligt betekent niet automatisch dat dat leidt tot minder auto-afhankelijkheid. Harderwijk is een kleine stad, weliswaar met een station, maar nog altijd autominded. Dat daarin een mobiliteitstransitie ingang gezet wenst te worden, begrijpt en waardeert de KBG, maar het ontbreekt in de NvU nu nog aan zorgvuldig onderzoek om deze uitgangspunten daadwerkelijk vast te stellen.

P+R station

De P+R station zou in deze plannen 'betaald parkeren' worden, omdat anders mensen die in Nieuw Weiburg wonen, werken en bijv. ziekenhuispersoneel daar gaan parkeren waardoor mensen die met OV naar het werk gaan hun auto niet meer kwijt kunnen. Nieuw Weiburg verdringt daarmee parkeren voor het OV. Dat kan niet de bedoeling zijn. De P+R kan niet gebruikt worden als overloopgebied c.q. dubbelgebruik voor parkeren van bewoners uit Nieuw Weiburg. Zie ook de tekst 'uitwisseling van parkeer capaciteit tussen Oost en West'. Daarmee voldoet dit plan niet aan de eigen uitgangspunten dat parkeren binnen het eigen gebied wordt opgelost. Om de 1100 woningen te kunnen realiseren is het Westelijke deel daarnaast óók afhankelijk van de parkeer capaciteit van het Oostelijke deel (zie voorgaande paragraaf). Die geschetste parkeerlocaties zijn niet realistisch, maar worden wel als uitgangspunt opgenomen in het parkeeronderzoek en NvU.

De KBG adviseert om⁴:

- Een integraal mobiliteitsplan op te laten stellen dat de haalbaarheid van de voorgestelde uitgangspunten uit de integrale mobiliteitsaanpak aantoonst;
- Op basis van het integrale mobiliteitsplan een verkeerskundig onderzoek uit te laten voeren en de effecten daarvan op de verkeersstructuur inzichtelijk te maken;
- Oog te houden voor voldoende openbare fietsenstallingen wanneer fietsgebruik wordt gestimuleerd;
- In de NvU een duidelijk tabel op te nemen van het toekomstig (woon)programma, de bandbreedte van m2 bruto vloeroppervlak etc. Alleen op deze wijze kan ook een zorgvuldig mobiliteitsplan worden opgesteld en worden bepaald of de uitgangspunten en benoemde reductiemogelijkheden haalbaar zijn.

6 Omgevingskwaliteit

De NvU benoemt nadrukkelijk meerdere keren dat de Harderwijkse schaal, maat en identiteit uitgangspunten zijn voor Nieuw Weiburg. Wat daar precies onder wordt verstaan en wat de uitwerking daarvan voor Nieuw Weiburg betekent, wordt echter weinig concreet.

Hoogbouw

Uit de recente uitkomsten van onderzoek onder Harderwijkers aangaande de hoogbouwvisie blijkt dat hoogbouw niet passend wordt ervaren voor Harderwijk. Voor 'hoogbouw-plus' geldt dat naast college, buurt en stad, ook één van de marktpartijen in de KBG van 2 feb. jl. heeft aangegeven geen 'hoogbouw-plus' te willen realiseren.

De KBG stelt vast dat met het stedenbouwkundig model niet de Harderwijkse identiteit en maat wordt aangehouden, maar meer een grootstedelijk karakter krijgt met dito dichtheden, bouwhoogtes en beperkte hoeveelheid groen. Het is dan ook jammer dat de NvU hier geen passende referentiebeelden van bijv. Utrecht, Amersfoort, Nijmegen, Zwolle heeft toegevoegd, zodat men een indruk kan krijgen hoe dit er in werkelijkheid

⁴ Zie ook: p.17, 23, 47, 52, 57, 95 NvU

uitziet. De KBG heeft sterk de indruk dat men in Harderwijk met hoogbouw en een skyline de 'identiteit van een grote stad' wil aanmeten. De KBG is van mening dat Harderwijk daar te klein voor is.

De KBG kan zich goed vinden in het ruimtelijke concept: Cambridge is een prachtig voorbeeld van een stad met hoge dichtheden, veel groen maar zonder de hoogte in te schieten. Zo zijn Parijs en Berlijn de steden met de meeste woningen per m². Dat komt door de effectieve stedenbouwkundige opzet in hoven, maar kijk ook naar de Amsterdamse binnenstad. Juist het hovenmodel verhoudt zich echter slecht tot hoogbouw midden en plus. Bij te veel hoogbouw verliest de openbare ruimte zijn identiteit (er groeit niets in de schaduw, windhinder, geluidsoverlast, meer ruimte rondom nodig etc.). Te veel kleine woningen in een dicht programma zorgt op termijn voor een gebrek aan sociale samenhang en betrokkenheid bij de buurt. Alleen de NvU doet hier verder helemaal geen uitspraken over. Dat vindt de KBG een omissie in de stukken.

Aansluiting op bestaande wijken

De KBG is blij dat er zorgvuldig wordt gekeken naar een architectonisch goede aansluiting op de omliggende wijken. Naar het Nachthok toe geldt nu een maximale hoogte van 3 bouwlagen. Echter, de KBG stelt ook vast dat in het ruimtelijke (concept)model uit bijlage 2 in de tweede laag torens met hoogtes van 30 en 40 meter komen. De KBG is van mening dat daarmee een goede aansluiting op het Nachthok teniet wordt gedaan. Daarnaast stelt de KBG ook vast dat de aansluiting met de omliggende wijken Stationslaan en Stromenwaard juist te weinig wordt gemaakt. De woontoren op de plek van Parlevliet en van de Plas is daarvan een duidelijk voorbeeld: bewoners aan de Lauwers (onderdeel Stromenwaard) kijken daar direct op uit. Dit staat haaks op de zin 'meer luwte richting Stadsweiden'⁵.

Ook is er sprake van verkeersontsluiting (fietsbrug) richting Stromenwaard terwijl er al twee ontsluitingsmogelijkheden liggen, via rotonde Nachthok/Westermeenweg en rotonde Westeinde/Westermeenweg. Deze nieuwe optie komt uit in een speeltuin in een wijk die niet bekend staat om duidelijke ontsluitingsmogelijkheden.

Gezonde leefomgeving

De NvU beschrijft dat de zorg voor een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners van Nieuw Weiburg en omwonenden van groot belang is. Het gaat om een gezonde leefomgeving, waar ruimte is voor beweging, prettig verblijven en waar verstorende (milieu)factoren zo veel mogelijk worden beperkt en waarbij de bestaande wet- en regelgeving een belangrijke randvoorwaarde is naast de ambities vastgelegd in het gemeentelijke milieubeleidsplan.

De KBG constateert dat, om het plan Nieuw Weiburg te kunnen realiseren, er op tal van punten afgeweken moet worden van het gemeentelijke milieubeleidsplan en ambities in de breedste zin (zoals geluidsnormeringen, het aantal m² groen per woning, parkeernormen) waardoor de grenzen van de wettelijke kaders worden opgezocht.

De KBG maakt zich grote zorgen over de toekomstige omgevings- en milieukwaliteit van de wijk evenzo het gevolg hiervan op omliggende wijken. De uitgangspunten zoals verwoord in de NvU zijn op verschillende onderdelen gebaseerd op a) toekomstige ontwikkelingen waarvan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid uiterst onzeker is, b) punten die in dit stadium van het planproces nog niet nader onderzocht zijn (o.a. verkeerskundig onderzoek, klimaatadaptatie, parkeernormen en benodigd mobiliteitsplan). Daarmee leiden ze tot te rooskleurige en verkeerde aannames vertaald in uitgangspunten.

⁵ p. 85 NvU

De gemeente Harderwijk wijkt af van haar eigen, vastgestelde geluidsbeleid. Tegelijkertijd wordt op p.23 gesteld dat het regierapport de basis vormt van de omgevingsvisie waarbij het welbehagen van de burgers voorop staat. Op p. 51 wordt wederom gesproken over het feit dat geluid een afwijking op de norm zal worden in plan Nieuw Weiburg. De KBG vindt dergelijke tegenstrijdigheden uitermate verwarrend en vindt het opmerkelijk dat de gemeente haar vastgestelde geluidsbeleid wil overschrijden.

Groen

In de Hoogbouwvisie staat dat hoogbouw kan bijdragen aan het vergroenen van de stad. In de NvU staat letterlijk dat er niet meer, maar juist minder groen als het uitgangspunt wordt gerealiseerd. Veel hoogbouw in hoge dichtheid betekent dat nood- en hulpdiensten dichtbij moeten kunnen komen en er rondom gebouwen veel verhardingen nodig zijn. Maar ook voor de beleving heeft dit gevolgen, evenals de groeimogelijkheden van het groen door schaduwval van torens. Voetpaden langs torens moeten/zijn altijd veel breder dan bij middelhoge gebouwen. Dat is ook goed terug te zien in enkele plaatjes in de NvU: veel steen en weinig groen (of in bakken). Dit is niet klimaatadaptief, in tegendeel. Er ontbreekt een onderzoek naar verharding nu en in de toekomst. Hoeveel groen gaat hier ten koste van bebouwing?

Duurzaamheid

De KBG is teleurgesteld dat voor één van de belangrijkste opgaven voor steden en dorpen (duurzaamheidstransitie in breedste zin) zo weinig ambities en doelstellingen vervat zijn in harde uitgangspunten. De uitgangspunten zijn heel algemeen en vrijblijvend van aard. De KBG adviseert de gemeente en ontwikkelende partijen deze duurzaamheidsdoelstellingen en ambities te omarmen. Het is een uitgelezen mogelijkheid om te stellen dat de nieuwe stadswijk van Harderwijk natuurinclusief en energieneutraal wordt, de hub een batterijfunctie krijgt voor de wijk, dat minimaal 25% van de gebouwen in houtbouw wordt gerealiseerd, etc.

Voorzieningen

De KBG stelt vast dat in het plangebied maar zeer beperkte maatschappelijke, culturele en maatschappelijke voorzieningen komen. Er wordt alleen gesproken over detailhandel en horeca in relatie tot onderwijs. Zodra bewoners boodschappen nodig hebben moeten ze deze halen (de wijk uit) of laten bezorgen door een supermarkt. Dat draagt niet bij aan de mobiliteitstransitie. De KBG adviseert om voorzieningen als supermarkt, kinderopvang, sportschool, volwaardige horeca, kleinere supermarkt en detailhandel/winkels voor de dagelijkse boodschappen in dit gebied te overwegen. De KBG heeft de overtuiging dat aanvullende voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie van een stadswijk.

De KBG adviseert om⁶

- Het begrip 'Harderwijkse schaal en maat' te definiëren en de betekenis van die uitkomst te vertalen naar de huidige plannen voor Nieuw Weiburg;
- Zorgvuldig om te gaan met de aansluiting op het Nachthok en voorzichtig te zijn met hoge bebouwing in de directe omgeving van het Nachthok, Stationslaan en Stroomenwaard. De KBG heeft sterk de indruk dat daar vooralsnog weinig rekening mee is gehouden;
- Rekening te houden met de invloed van afwijking van beleid binnen Nieuw Weiburg op de leefbaarheid en milieu in de omliggende wijken;
- Een concrete duurzaamheidsuitgangspunten – bovenop hetgeen al in bouwbesluit is geregeld – voor Nieuw Weiburg te formuleren;
- Een nadere verkenning uit te voeren ten aanzien van voorzieningen in Nieuw Weiburg in relatie tot leefbaarheid en sociale cohesie;
- De NvU aan te vullen met een knelpunten- en risicoanalyse waarin op deze punten wordt ingegaan en ook de eventuele consequenties worden geschetst. Op deze wijze kunnen uitgangspunten en keuzes

⁶ Zie ook: p.23, 51,56, 57, 68.69, 81, 117

wel richtinggevend (ambitie) worden vastgesteld, maar nimmer als kaderstellende (uitgangspunt). Dit betreft in ieder geval de huidige zorgpunten van de KBG:

- Afwijken van het vastgestelde geluidsbeleid
- Afwijken van parkeernormen
- Afwijken van m2 groen per woning.

7 Betaalbaarheid

Het valt de KBG op dat er ten opzichte van het raadsbesluit over het voorbereidingskrediet (22 januari 2022) geen programmabel zoals hieronder weergegeven (sociaal, middel-dure huur en vrije sector) in de NvU of het raadsvoorstel is toegevoegd.

Totale bouwprogramma	Huur/Koop			Sociaal/Overig			Corporatie/Marktpartij		
Ca 1.100	Huur	60%	660	Sociaal	30%	330	Corporatie	25%	275
							Marktpartij	5%	55
				Midden/Duur	30%	330			
	Koop	40%	440	Koopprogramma in een nader te bepalen mix.					

Op p.86 van de NvU leest de KBG tot haar verbazing en schrik dat er helemaal geen ruimte meer lijkt te zijn voor lage en hoge middel dure huurwoningen: 30% sociaal, 55% vrije sector appartementen en 15% vrije sector eengezinswoningen.

Ten opzichte van het raadsbesluit van 22 januari 2022 bevat de NvU een verschuiving van maar liefst tien procent ten gunste van het vrije sector huursegment. Het verbaast de KBG dat er in het raadsvoorstel alleen een opmerking staat over 'een kleine verschuiving', maar verder geen percentage of duiding. Pas in de KBG vergadering van 2 februari jl. werd duidelijk dat dit 10% betreft en vraagt de KBG zich af hoe dit zich verhoudt tot het uitgangspunt 'betaalbare woningen' zoals geschetst in de NvU p.23?

Het ontbreekt in de NvU aan duidelijke programmatische uitgangspunten, uitsplitsing (1^e, 2^e aftoppingsgrens, liberalisatie, lag en hoge middel duur en vrije) en bandbreedte prijscategorieën daarvan voor het woonprogramma. Bijvoorbeeld zoals in onderstaande tabel.

Woonprogramma										
Sociale huur (20%)	Tot 2e aftoppingsgrens	28%	Zorgwon < €678,66	32		32			65	33,8
			2K app < €678,66	125		77		48	76	56,24
				45		45			104	76,96
	Tot liberalisatiegrens	12%	3K app > €678,66 - €752,33							
			4K egw > €678,66 - €752,33	22		22			120	88,8
Middensegment (40%)	Lage middeldure huur (app)	24%	< €752,63 - < €1039,90 of < €267.857	134	134				80	59,2
	Hoge middeldure huur (app) en -koop (bebo)	16%	> €1.039,90 - < €1391,94 of > €267.857 - €388.929	102	72		18	12	100	74
Vrije sector/overig (20%)	Vrije sector huur (app) en koop (bebo)	20%	> €1391,94 of > €388.929	112	56		56		110	81,4
Subtotaal		Subtotaal		572	262	176	74	60	0	

De KBG verbaast zich er daarnaast over dat 'mogelijke instrumenten moeten worden onderzocht om woningen langdurig betaalbaar en beschikbaar blijven voor die doelgroepen'. Die instrumenten zijn namelijk al beschikbaar, zoals prestatie- en productieafspraken met corporaties, uitpondingsclausules, zelfbewoningplicht en opkoopbescherming/anti-speculatiebedingen. De KBG adviseert de raad deze instrumenten nu al op te nemen en niet te wachten tot het momenten dat de contracten onderhandeld worden en de gemeente achter het net vist. Dit zijn juist uitgangspunten op basis waarvan contracten gemaakt worden, niet een onderhandelingspunt.

Tot slot stelt de KBG vast dat 5% van de sociale voorraad door marktpartij Veldboom wordt ontwikkeld. De KBG vraagt zich af waarom niet is gekozen voor corporaties. De KBG adviseert om deze onder te brengen bij

de corporaties en indien niet mogelijk omwille van (grond)posities als uitgangspunt op te nemen dat de prestatie- en productieafspraken met de corporaties ook van toepassing zijn voor de 5% die door de markt worden ontwikkeld. Dit om te voorkomen dat dit kleine éénkamer studio's worden die onder het mom van 'sociaal koop' of sociale huur direct na verkoop of eerste aanvangshuur in het vrije segment terecht komen c.q. geliberaliseerd worden. Ook hiervoor zijn bovengenoemde instrumenten bedoeld.

De KBG adviseert om⁷:

- Vast te houden aan de verdeling 30% sociaal, 30% middelduur segment en 40% vrije sector in de verdeling 60% huur en 40% koop;
- Aan de NvU als uitgangspunt een programmatabel voor zowel woningbouw (uitsplitsing 1e, 2e aftoppingsgrens, liberalisatie, lage en hoge middel duur en vrije en bandbreedte prijs categorieën) als het overige programma toe te voegen;
- De voorhanden zijnde instrumenten op te nemen als uitgangspunt om zo de betaalbaarheid van woningen 'iedereen een passende woning' ook in de toekomst te borgen;
- Ook de laatste 5% sociale huurwoningen onder te brengen bij de corporaties. Indien dit niet mogelijk is als uitgangspunt op te nemen dat de prestatie- en productieafspraken die gelden voor de corporaties ook gelden voor de 5% die door de markt wordt ontwikkeld.

8 Sturingsfilosofie: bestemmingsplan versus omgevingsplan

Omgevingswet

De omgevingswet is nog altijd niet vastgesteld. De risico's die zijn beschreven deelt de KBG gedeeltelijk. Onduidelijkheid van de wetgever is voor geen van belanghebbende partijen prettig. Het doel om versnellingen door te voeren moet daarom wel afgewogen worden tegen rechtszekerheidsbeginselen die geborgd zijn en worden in een bestemmingsplan of omgevingsplan. De gemeente kan zolang er nog geen Omgevingsvisie is, nog altijd een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Indien dit voor de invoeringsdatum is, is dat bestemmingsplan ook rechtsgeldig. In die zin is er geen alternatief voor het omgevingsplan nodig. Ook de uitspraak 'dat er nog geen ervaringen zijn met het opstellen van een omgevingsplan' is niet juist: die zijn er wel degelijk en de ervaring leert dat er niet heel veel verschillen zijn als het gaat om benodigde milieuonderzoeken en ruimtelijke onderbouwing. De grootste versnelling van ontwikkelingen is het verkrijgen van draagvlak van belanghebbenden. Dat bereikt de gemeente door:

- Participatie goed vorm en inhoud te geven;
- Belangen en inzicht verschillen zorgvuldig te wegen;
- Deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Dit is een punt waar de KBG in de NvU meermaals tevergeefs aandacht voor heeft gevraagd.

Masterplan

Het risico van het vaststellen van een Masterplan als kader voor de omgevingsvergunning is dat de totale ontwikkeling niet meer integraal gewogen wordt en dat tegen elke separate ontwikkeling beroep en bezwaar bij de rechtbank open staat. Bij een bestemmingsplan of omgevingsplan is dat slechts één keer en bij onherroepelijkheid geeft dit direct een bouwtitel. Daarnaast laat de planning zien dat bijvoorbeeld het inrichtingsplan openbare ruimte niet tot het Masterplan behoort. De KBG begrijpt het doel om te versnellen en onderschrijft dat. Alleen de voorgestelde route is nog niet volledig genoeg.

Beeldkwaliteit

In de NvU wordt zeer beperkt ingegaan op de beeldkwaliteit en beleving van Nieuw Weiburg. Er worden daarbij ook geen nadere uitgangspunten beschreven. De KBG vindt het jammer dat in de NvU geen passende

⁷ Zie ook: p. 86

referentiebeelden van bijvoorbeeld Utrecht, Amersfoort, Nijmegen en Zwolle zijn toegevoegd om de beleving tot uiting te laten komen want over die (groot)stedelijkheid hebben we het wel. Daarnaast wordt gesproken over een duurzaamheidsvisie bij het Masterplan in plaats van een concreet plan waar omgevingsvergunning aan getoetst kunnen worden.

De KBG adviseert de raad om naast een Masterplan (en alle benodigde (milieu)onderzoeken vergelijkbaar met een bestemmingsplan), ook een uitgebreid 'Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan Openbare ruimte' op te laten stellen en ter besluitvorming voor te leggen. De KBG had deze wens ook voor de NvU uitgesproken. Op deze wijze behoudt zij – naast het functioneel programma, stedenbouwkundige volume en model - sturingsmogelijkheden op de beleidsambities en kwaliteit van de openbare ruimte en stedenbouw van dit complexe en beeldbepalende project voor de stad Harderwijk.

De KBG adviseert daarnaast niet op voorhand af te zien van gebonden adviesrecht. Zeker als het adagium 'regelen wat moet en vrijlaten wat kan' is. Bij vaststelling van het Masterplan kan ook nog bepaald worden of er voldoende draagvlak is om de route Masterplan als kader voor omgevingsvergunningverlening te volgen of dat toch wenselijk is een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan op te stellen. Die keuze hoeft nog niet in de NvU gemaakt te worden.

De KBG adviseert om:

- Naast een Masterplan ook een uitgebreid 'Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan Openbare ruimte' op te laten stellen en ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
- In de NvU op te nemen dat het Masterplan en bovengenoemde plannen formeel ook ter inzage gelegd worden voor zienswijzen;
- Niet op voorhand af te zien van gebonden adviesrecht;
- De NvU aan te laten vullen met de producten en onderzoeken die uitgewerkt moeten worden in de Masterplanfase.

9 Financiën

De KBG leest met enige verontrusting dat de ontwikkeling van Nieuw Weiburg afhankelijk dreigt te zijn van een WBI-subsidie⁸ terwijl er op veel uitgangspunten al flink wordt versoberd. Dit baart de KBG zorgen vanwege het risico dat, bij niet verkrijgen van de WBI-subsidie, de ambities verder uitgekleeft (moeten) worden of meer vrije sector om tot ontwikkeling van dit gebied te komen. De KBG vraagt zich af waarom de gemeente denkt dat de WBI-subsidie kansrijk is. De praktijk laat zien dat de 'win-kans' uiterst klein is, enorme ambtelijke capaciteit vraagt en het nodige lobbywerk vergt.

En hoe verhoudt zich dat tot eerdere uitspraken van wethouder De Jong dat partijen zelf de risico's dragen voor eventueel te duur aangekocht vastgoed en dat de gemeente geenszins voornemens is de plannen daarop aan te passen?

Uit de kadastrale research blijkt ook dat Parlevliet en van de Plas nog altijd niet aan het consortium BPG, Veldboom en gemeente Harderwijk is verkocht. De koopprijs van €2,7 mln. die Parlevliet en van de Plas in 2006 betaalde zal vele malen hoger liggen. Tezamen met de reeds verworven percelen door partijen voor in totaal €11,5 mln. staat deze ontwikkeling financieel zwaar onder druk.

De KBG vindt niet dat dit mag leiden tot een megalomaan plan dat alleen stuurt op financieel resultaat. Er zijn ook andere ontwikkelstrategieën denkbaar (bijv. Develop Apart Together⁹) die er zorg voor dragen dat iedere

⁸ Woningbouwimpuls subsidie: >65% in betaalbare segment

⁹ [DAT: Develop Apart Together - Stadszaken.nl](https://www.stadszaken.nl/develop-apart-together)

partij voor eigen rekening en risico ontwikkelt en partijen samenwerken waar nodig. De verdeling van de huidige grondposities en het type gebied lenen zich daar uitstekend voor. De gemeente kiest jammer genoeg voor een bouwclaimmodel, waarbij zij de risico's naar zich toetrekt en kostenverhaal voor investeringen in de openbare ruimte pas plaatsvindt bij gronduitgifte van bouwrijpe grond en niet op voorhand.

Datzelfde blijkt ook bij de planvoorbereidingskosten het verhaal. Inmiddels is er voor €1,5 mln. voorbereidingskrediet aangevraagd. Maar op de vraag van de KBG of en hoe de ontwikkelaars daar aan meebetalen wordt geen duidelijk antwoord gegeven. De KBG verwijst naar het raadsbesluit over het voorbereidingskrediet (22 januari 2022) en eerdere advies van de KBG aan de Projectgroep: 'Zolang er geen grondexploitatie is, kunnen de planvoorbereidingskosten ook voor rekening en risico worden gebracht bij BPD, Veldboom en corporaties op het moment dat het project strandt. In de aanvraag voor het voorbereidingskrediet leest de KBG nergens dat, hoe en onder welke voorwaarden geborgd is dat partijen een deel van dit krediet dekken als project niet tot een grondexploitatie komt. Sterker nog, er staat dat als niet tot een grondexploitatie wordt gekomen het risico volledig bij de gemeente ligt. Opschrijven dat het de verwachting is dat zeker tot een grondexploitatie wordt gekomen is geen beheersmaatregel voor een risico van ruim €500.000,-. Daar het om gemeenschapsgeld gaat, vind de KBG dat de gemeente de beschikbare beheersmaatregelen moet toepassen, bijvoorbeeld vooraf via een voorschotovereenkomst (verreken je achteraf in de grondexploitatie of koopovereenkomst) of bijvoorbeeld via een overeenkomst dat er achteraf afgerekend wordt als geen project komt. Indien alle partijen financieel risico lopen is er een gelijk speelveld en een gedeeld belang om tot die grondexploitatie c.q. financieel afsprakenkader te komen.

Tot onze verbazing lezen wij in de raadsnota hier niets over. Het risico wordt beschreven, maar wederom ontbreekt er een beheersmaatregel. 'Het risico in relatie tot dit aanvullende voorbereidingskrediet is dat de kosten van het voorbereidingskrediet niet gedekt kunnen worden uit de op te stellen grondexploitatie. Bij een tekort zal er een voorziening getroffen moeten worden ter dekking van het tekort. Op dit moment is onduidelijk of de grondexploitatie een tekort te zien geeft en zo ja, hoe groot deze is. Wel wordt er over de inbrengwaarde van de gronden in de nieuw op te stellen grondexploitatie een positief resultaat verwacht'.

De KBG stelt vast dat deze passage tegenstrijdig is. Uit de NvU en raadsnota valt duidelijk te lezen dat het aannemelijk is dat het niet tot een grondexploitatie komt. Er is mogelijk een WBI-subsidie nodig. Dan is het wel erg ambitieus om te verwachten dat er een positief resultaat wordt verwacht.

Met deze financiële inzichten adviseert de KBG om;

- Juridisch en contractueel nog eens goed te laten kijken om zowel de planvoorbereidingskosten als het kostenverhaal op voorhand in een overeenkomst te borgen voor de totale ontwikkeling en niet alleen achteraf via gronduitgifte.