

Gemeenteraad Harderwijk
Postbus 149
3840 AC HARDERWIJK

datum: 10 mei 2023
ons kenmerk: 02430000125975 / 02430000480993
uw motie van: 3 november 2022
ons kenmerk: 02430000125975 / 02430000476843
onderwerp: Collegebesluit 'Motie woonvisie eendengebied'

Beste raadsleden,

Aanleiding

Op 3 november 2022 heeft u een motie aangenomen waarin u het college de volgende opdracht heeft gegeven:

1. Een visie op te stellen voor het Eendengebied met als uitgangspunt dat dit gebied gebruikt wordt voor woningbouw;
2. Bij deze visie oog te hebben voor participatie vanuit de omgeving;
3. Deze visie voor het einde van 2023 aan te bieden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Het college heeft overleg gehad over de uitvoering van deze motie en een aantal belangrijke zaken die daarop van invloed zijn. De conclusie van dit overleg is dat wij deze motie op dit moment bij u terugleggen met het voorstel de gewenste invulling van het eendengebied nader uit te werken in de Omgevingsvisie Harderwijk 2040. Met deze brief informeren wij u over hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen.

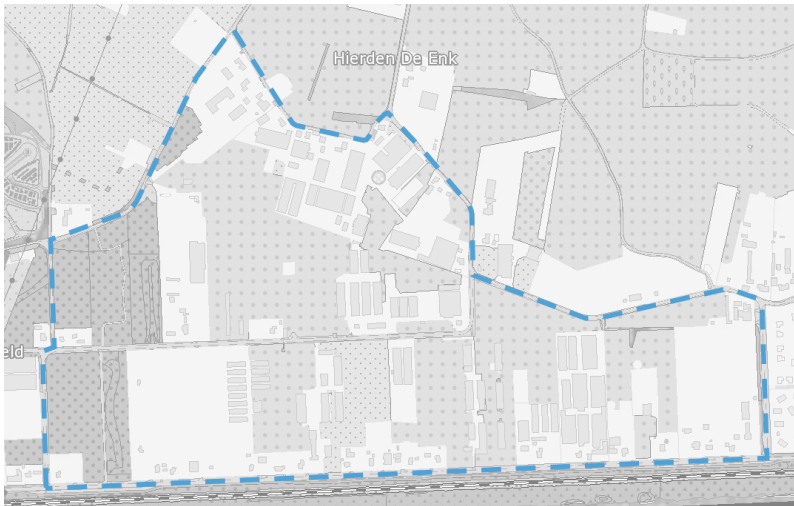
Definiëring eendengebied

Er worden verschillende interpretaties gehanteerd als het gaat om de begrenzing van het eendengebied. In deze informatiebrief is uitgegaan van de volgende begrenzing:

- Noordzijde: Berkenboomsweg, Snippendalseweg, Brouwersbosweg, Paasloweg tot Bredeweg
- Oostzijde: Bredeweg tussen Paasloweg en Parallelweg
- Zuidzijde: Parallelweg
- Westzijde: Tweede Parallelweg, Overkampsweg tot aan de Berkenboomsweg.

organisatie eenheid: Teams Ruimtelijke Beleid en Ruimtelijke Dienstverlening
behandeld door: Henk Maas en Willeke van Santen
telefoonnummer: 0341 411 439 of 0341 411 417
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13



Collegeprogramma

Het college heeft voor de periode 2022 - 2026 een collegeprogramma opgesteld waar zij zich met de beschikbare capaciteit en middelen voor in wil zetten. Het opstellen van een visie op het eendengebied is - om verschillende redenen - niet opgenomen in dit programma. Wordt er alsnog belang gehecht om deze visie in 2023 op te stellen, dan moet daar extra capaciteit en geld voor beschikbaar worden gesteld. Wordt de capaciteit binnen de organisatie gezocht, dan gaat dit ten koste van lopende projecten. Dit is, gelet op de opgave die er ligt tot 2023, niet gewenst (zie ook onder woondeal). In het geval dat de uitvoering wordt uitbesteed, moet het benodigde budget aangevraagd worden via de kadernota 2024-2028. Overigens moet ook bij uitbesteding een deel interne capaciteit vrijgemaakt worden voor de regie op inhoud en de begeleiding van proces en procedure.

Woondeal

Het college heeft een woondeal van 5.500 woningen afgesproken met de provincie voor de periode 2023 tot en met 2030. Hiermee is een robuuste woningbouwopgave voor de gemeente Harderwijk geformuleerd. Deze opgave is gebaseerd op geselecteerde lopende en te verwachten projecten. Het eendengebied maakt hier geen deel van uit. De opgave houdt rekening met planuitval en verschuivingen in de markt en biedt ruimte aan onverwachte ontwikkelingen zodat er voldoende vangnet is. Het hanteren van een grotere opgave - door het eendengebied hieraan toe te voegen - is in onze optiek niet haalbaar en ook niet nodig. De toename van het aantal woningen met 5.500 tot 2030 op de bestaande woningvoorraad van ruim 21.000 woningen is maar liefst 26%. Ter vergelijking: de groei van de woningvoorraad vanaf 2018 was bijna 10%. Aansluitend op de kernprincipes van de omgevingsvisie (zie hierna) kan de opgave van 5.500 woningen landen in de bestaande stad (waaronder Harderweide, Waterfront en Nieuw Weiburg) en in Hierden. Met deze opgave doet de gemeente Harderwijk recht aan de woningbehoefte van onze inwoners en aan mensen die graag in Harderwijk willen wonen. Door zo veel mogelijk te kiezen voor de bestaande bebouwde omgeving en bestaande structuren kan het waardevolle buitengebied en natuur behouden blijven voor onze inwoners. Ook kunnen we hiermee bestaande voorzieningen goed blijven benutten en het draagvlak op peil houden. Verdere uitbreiding van de opgave heeft overigens ook effect op de infrastructuur, die met de huidige opgave al tegen capaciteitsgrenzen aan loopt.

Omgevingsvisie

Het college heeft verschillende opdrachten gegeven aan de ambtelijke organisatie die raakvlakken heeft met het eendengebied. Het college wijst erop dat op dit moment gewerkt wordt aan de omgevingsvisie Harderwijk. De visie die we met elkaar vaststellen is de stip op de horizon van 2040 naar een veilige, gezonde, fysieke leefomgeving voor de inwoners van Harderwijk. Hierbij gaat het over onderwerpen en doelstellingen voor de langere termijn met een hoog ambitieniveau. De omgevingsvisie wordt het beleidsinstrument van de gemeente en is daarmee een verbindend document dat (bindend) uitgangspunt wordt voor elke ontwikkeling. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Harderwijk 2031 en integreert en actualiseert andere beleidsstukken zoals de Mobiliteitsvisie en het GVVP, het Waterplan, de Woonvisie en andere visies met ruimtelijke (fysieke) aspecten.

(Nieuwe) deelvisies moeten integraal aansluiten op de omgevingsvisie. Deze kunnen thematisch zijn, bijvoorbeeld een parkeervisie of een kerkenvisie, maar kunnen ook gebiedsgericht zijn zoals bijvoorbeeld het 'Masterplan Nieuw Weiburg'. Deze visies kunnen tactisch van aard zijn (voor de middellange termijn) en zich beperken tot één of meerdere thema's, mits ze aansluiten bij de principes en uitgangspunten van de vastgestelde omgevingsvisie. Een deelvisie kan ook - mits goed onderbouwd - aanleiding zijn tot het bijstellen van de omgevingsvisie.

Met het vaststellen van het 'Regierapport' - dat als basis dient voor de uitwerking van de omgevingsvisie is besloten de volgende uitgangspunten centraal te stellen:

1. het natuurlijk systeem is drager voor iedere ontwikkeling;
2. het welbevinden van onze inwoners staat voorop.

Aanvullend vormt de basisstructuur het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Harderwijk. De basisstructuur wordt vastgelegd in de omgevingsvisie, is van strategisch belang en richtinggevend voor iedere nieuwe ontwikkeling.

De Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is het aangewezen instrument om de gewenste invulling van het eendengebied nader uit te werken en daar krijgt het ook zeker een plek. Deze uitwerking vindt plaats in samenwerking tussen gemeente, inwoners en ondernemers in dit gebied en zal aansluiten bij de genoemde uitgangspunten.

Naast de omgevingsvisie heeft de gemeenteraad in de strategische raadsagenda laten opnemen dat ook verder gekeken moet worden met een tijdshorizon 2050.

Het college adviseert om in ieder geval de vaststelling van de omgevingsvisie af te wachten en nu geen aparte deelvisie voor het eendengebied op- en vast te stellen. Dit wordt immers ook binnen de omgevingsvisie opgepakt. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of dit om een nadere uitwerking vraagt in een programma.

Bestaand beleid Natuurvisie

In de in 2022 vastgestelde Natuurvisie staat onder meer:

Het natuurlijk systeem is leidend: Laat het lokale bodemtype en de bijbehorende waterhuishouding als basis dienen voor alle ruimtelijke ingrepen, ontwikkelingen en beheer in Harderwijk. Het natuurlijk systeem is onder andere bepalend voor de soortenkeuze van aan te planten beplanting en de inrichting van de openbare ruimte in relatie tot het watersysteem (bijv. infiltratie bevorderen met wadi's of kwel benutten door plasdras natuur).

en

Bouw voort op het lokale cultuurhistorische landschap: Versterk gebiedseigen landschapselementen in het buitengebied (zoals bosjes, lanen & houtwallen in het enkenlandschap en sloten & plasdraszones in het weidelandschap) en stad (lanen) of voeg ze toe. Deze vormen zowel verbindingen als een thuis voor vele soorten. Daarnaast geven deze ook karakter en verhogen ze de beleving van het landschap. Laat alle nieuwe ontwikkelingen het karakter van het lokale cultuurhistorisch landschap oppakken en versterken: qua kavelstructuur, landgebruik, karakteristieke beplantingselementen etc.

In de gebiedsgerichte benadering voor het eendengebied zal in de omgevingsvisie daarom rekening worden gehouden met natuurlijke systemen en het lokale cultuurhistorische landschap. Het gebied behoorde voor de aanleg van de A28 tot het stuifzand van het Beekhuizerzand. Vanuit deze visie zou integraal overwogen moeten worden in welke mate natuurontwikkeling in het eendengebied gewenst is en hoe dit zich verhoudt tot het bouwen van woningen.

Actuele situatie eendengebied

Het eendengebied kent op dit moment verschillende functies (al dan niet in overeenstemming met de bestemming). Zo zijn er onder meer ondernemers actief als intensieve veehouderij (eenden en kalveren), bezig met bedrijfsbeëindiging of functieverandering of zijn al enige tijd gestopt met hun bedrijfsvoering en hebben de voormalige schuren (deels) gesloopt of in gebruik voor allerlei kleinschalige activiteiten. Daarnaast wordt er gewoond en worden er (hobbymatig) paarden gehouden.

Het gevoerde beleid voor dit gebied is dat er voor de gebruiksmogelijkheden wordt vastgehouden aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014. Verandering van de functie van het agrarisch bedrijf moet passen binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals in dit plan is opgenomen. Hierbij gaat het dan om andere agrarische functies of functies die als passend worden gezien in het buitengebied. Zolang er geen lange termijnvisie is vastgesteld over de gewenste invulling van dit gebied, wordt hier niet van afgeweken.

Wel is er de afgelopen jaren ingezet op een kwaliteitsverbetering van het gebied. Veel schuren - veelal met asbest - zijn in de afgelopen jaren leeg komen te staan. Gelet hierop is er - na het doorlopen en evalueren van een pilot - een definitieve regeling opgesteld om te stimuleren dat deze schuren uit het gebied verdwijnen en achterblijvende gronden worden ingericht met natuur- en landschapswaarden.

De regeling houdt in dat bij sloop van schuren in het gebied, de sloopmeters omgezet kunnen worden naar woningbouwmeters. Hierbij is bewust gekozen om de woningen die voortkomen uit deze sloopregeling niet in het eendengebied terug te bouwen, maar elders in het buitengebied van Harderwijk. De voormalige bedrijfswoning blijft staan en wordt een reguliere woning, de agrarische bouw mogelijkheden verdwijnen en deze gronden krijgen beperkte gebruiksmogelijkheden gericht op de beoogde natuur- en landschapswaarden. Met deze regeling verdwijnen niet alleen de (asbest)schuren, maar worden ongewenste functies en verrommeling voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.

Sloopbank

Om een extra stimulans te geven aan het slopen van de gebouwen in het eendengebied is de zogenaamde sloopbank ingericht. Sloopmeters kunnen hier - onder voorwaarden - opgezet worden, gesloopt worden waarna eigenaren vervolgens 2 jaar de tijd krijgen om tot een principebesluit van ons college te komen over de locatie waar de sloopmeters verzilverd worden. Bij gebruikmaking van de sloopbank moeten alle beschikbare meters van het perceel ingebracht worden, wat een directe kwaliteitsverbetering voor het gebied oplevert. De sloopmeters mogen niet verzilverd worden in het eendengebied maar moeten elders in het buitengebied terechtkomen.

In het geval er een woonvisie opgesteld wordt voor het eendengebied, dient de toegevoegde waarde van de sloopbank om 2 redenen in heroverweging genomen te worden.

1. Als er alsnog nieuwe woningen worden toegelaten in het eendengebied, verliest de keuze om de gesloopte meters via de sloopbank te verhandelen om vervolgens elders in het buitengebied te verzilveren haar waarde. De woningen kunnen dan immers ook binnen in het eendengebied gebouwd worden.
2. Wanneer de sloopbank in stand blijft terwijl er een woonvisie wordt opgesteld, krijgen de eigenaren dan uiteindelijk geen onevenredig voordeel ten opzichte van andere inwoners? Ze kunnen in dit geval de sloopmeters op de bank zetten en verhandelen, om vervolgens de gronden duur te verkopen aan een ontwikkelaar (of de gemeente) ten gunste van woningbouw.

Een overweging hier zou kunnen zijn om de sloopregeling los te laten en de eigenaren als mede of zelfontwikkelaars te betrekken bij de toekomst van het eendengebied.

Speculatie door ontwikkelaars

In het eendengebied is momenteel minstens één ontwikkelaar op eigen initiatief actief in gesprek met grondeigenaren. Deze ontwikkelaar startte dit jaar met een participatietraject en is – in samenwerking met een aantal eigenaren in het eendengebied - bezig om een visie op dit gebied te ontwikkelen. Het gebied waar deze ontwikkelaar opereert is overigens een klein deel van het eendengebied zoals in de inleiding is gedefinieerd.

Door de ontwikkelaar is op eigen titel een website gelanceerd, is er afgelopen december een informatieavond gehouden en is ingezet op een planning voor een proces waar participatie deel van uitmaakt. Met betrekking tot deze visie wordt volledig op eigen initiatief en titel gehandeld. De gemeente is geen partij en er heeft geen inhoudelijke afstemming plaatsgevonden. Ook is een principeverzoek tot op heden niet ingediend.

Mocht er een gedegen visie met principeverzoek worden ingediend, beoordeelt het college dit op basis van bestaand beleid. Hierbij wordt ook gekeken naar wenselijkheid en fasering. Zoals hiervoor aangegeven maakt het eendengebied geen deel uit van de woondeal.

Het college volgt daarin haar eigen koers, los van hetgeen door de projectontwikkelaar is gestart. Op het moment dat er vanuit de ontwikkelaar een voorstel wordt gedaan voor het eendengebied wordt dit - zolang de woonvisie eendengebied nog niet is vastgesteld - afgewogen aan de hand van de geldende kaders. Deze werkwijze is gecommuniceerd naar de betreffende projectontwikkelaar.

Stikstofrechten

Op dit moment is de provincie samen met het Rijk het stikstofbeleid aan het ontwikkelen in het proces Vitaal Landelijk gebied Gelderland (VLGG). Veel agrariërs in Harderwijk zijn op een leeftijd dat de overdracht in beeld komt, maar hebben vaak geen opvolgers. Zij zijn in afwachting van de regelingen voor bedrijfsbeëindiging. Het effect van bedrijfsbeëindiging in Harderwijk (en Ermelo) is vanwege de nabijheid en de overheersende windrichting van wezenlijk belang voor de depositie van stikstof in het Natura2000 gebied Veluwe. Het bieden van een goed perspectief met alternatieve functies voor hen is van groot belang, waarbij de integraliteit van de verschillende functies gewaarborgd moet zijn.

Oproep vanuit de ondernemers en inwoners

Vanuit de inwoners en ondernemers in het gebied wordt aangegeven dat er een onrust bij hen heerst over de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Als inwoners en ondernemers van dit gebied willen zij graag betrokken zijn bij de toekomst van hun gebied en duidelijkheid krijgen over de wensen van de gemeente voor de toekomst. Ook al is er nimmer besloten tot woningbouw, men heeft altijd wel het gevoel gehad dat het onvermijdelijk is. De vraag voor hen is alleen in welke vorm en welke positie krijgen zij in dit gebied. Kunnen de actieve ondernemers voldoende worden ingepast of moeten zij plaatsmaken?

Om te voorkomen dat er nu sectoraal - vanuit de woningbouwopgave - naar het gebied wordt gekeken - zonder de ondernemers en inwoners intensief te betrekken - heeft het de voorkeur om de visie op dit gebied integraal onderdeel te laten zijn van de omgevingsvisie. Op die manier wordt een visie op het wonen voor de lange termijn bepaald, in samenhang met het natuurlijk systeem als drager, het belang van het welbevinden van de inwoners en ondernemers en de verschillende thema's van de veilige, gezonde, fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan de functieverandering, recreatief uitloopgebied, RES-doelstellingen, ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, milieuaspecten, kwaliteitsverbetering, gezondheid en meer.

Verdere proces

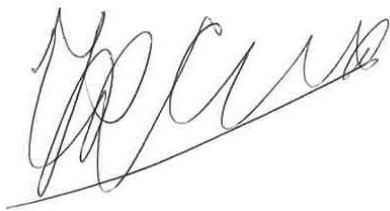
Via de omgevingsvisie Harderwijk komen wij dit jaar met een integrale visie op hoofdlijnen op de toekomst van het eendengebied. Naar verwachting zal in Q3 van dit jaar het concept van de omgevingsvisie vrij worden gegeven voor inspraak. Op hoofdlijnen wordt de toekomst van het eendengebied geschetst. Inwoners, ondernemers en belanghebbenden wordt gevraagd hierop te reageren. Mocht uw raad daar aanleiding toe zien, kan een nadere uitvoering van deze visie uitgewerkt worden in een programma als nieuw instrument onder de Omgevingswet.

In het geval daarvoor wordt gekozen, wordt een aanvraag voorbereid voor een passende beschikbaarstelling van capaciteit, tijd en geld. In de Kadernota voor 2024-2028 wordt budget aangevraagd om een meer gedetailleerde uitwerking op te pakken met een Nota van Uitgangspunten en een Masterplan.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is toegelicht en de complexiteit van een aantal van deze aspecten heeft ons college besloten om niet binnen de gestelde termijn uitvoering te geven aan de 'motie woonvisie eendengebied' van uw gemeenteraad. Het college volgt het proces zoals hiervoor is geschetst waarmee hetzelfde doel wordt behaald als de raad met de motie heeft beoogd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.P. Wassens', written over a horizontal line.

de heer J.P. Wassens
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H.J. van Schaik', written over a horizontal line.

de heer H.J. van Schaik
burgemeester