

Commentaarnota op (informele) zienswijzen op aanvraag omgevingsvergunning Dichterskwartier II gebouw A

Aan het college van B&W en de gemeenteraad

Harderwijk 28-10-2020

Betreft: Bezwaren, zorgen en suggesties van omwonenden tegen het plan van Veldboom Vastgoed (blok A) gelegen aan de Verkeersweg te Harderwijk:

Geachte college en gemeenteraad,

In de Harderwijker Courant van week 42 zagen wij de publicatie voor de vergunningsaanvraag voor Blok A gelegen op het terrein van Dichterskwartier II (Verkeersweg te Harderwijk). Als omwonenden zijn wij zeer geschrokken van de inhoud van dit plan en hebben wij ons verenigd. Door middel van deze brief willen wij onze zorgen en bijbehorende zienswijze aan u voorleggen.

Onze zorgen:

De stedenbouwkundige aspecten

Wij als bewoners verwachten dat er vanuit een goed doordacht stedenbouwkundig plan gewerkt wordt, maar daar lijkt allerm minst sprake van op basis van de volgende gegevens:

In de stedenbouwkundige visie op het totale gebied Dichterskwartier II wordt beschreven dat aan de Hoofdweg en Verkeersweg een appartementencomplex gebouwd zal worden.

De hoogte van dit complex is 16,5 meter. Dit is onherroepelijk vastgesteld in het bestemmingsplan van 2019. Tevens zou dit complex in de lijn worden gebouwd van het huidige appartementencomplex gelegen aan de Simon Vestdijkstraat te Harderwijk.

In stedenbouwkundige visie wordt dit op de volgende wijze omschreven in punt 4.2:

De bebouwing langs de Verkeersweg bestaat uit maximaal vijf bouwlagen op een plint. Stedenbouwkundige accenten kunnen wellicht één of twee lagen hoger worden toegepast. Boven de derde bouwlaag kan de bovenste verdieping middels een setback terugliggend worden uitgevoerd. Uitgaande van een halfverdiepte parkeergarage en vijf volledige verdiepingen komt de bouwhoogte uit op circa 16,5 m. De maat die geldt voor de bebouwingsrand langs de Handelsweg zal gebaseerd zijn op drie bouwlagen op een plint, oftewel 11 m. Op de hoek bij de rotonde kan een bebouwingsaccent worden aangebracht.

Gemeente Harderwijk:

Het klopt dat het onherroepelijke bestemmingsplan Dichterskwartier II is gebaseerd op de genoemde stedenbouwkundige visie. Gezien de status van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om hier achteraf nog bezwaar tegen te maken.

Verder wordt met betrekking tot het specifieke perceel waarvoor deze aanvraag gaat in punt 4.4 gezegd:

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen voor de gronden waarvoor de ontwikkelplannen nog niet zijn uitgekristalliseerd. Ter plaatse zijn bestaande bedrijven toegestaan en bedrijven die zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met dien verstande dat de bedrijven uit categorie B en C niet aanpandig worden uitgevoerd aan gevoelige functies.

Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van wonen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. Zo mag het aantal woningen in het plangebied inclusief de wijziging naar wonen niet meer dan 200 bedragen en zijn de bouwhoogten vastgelegd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 16,5 m. Verder moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mag door de combinatie van functies geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling en de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Tot onze verbazing is de hoogte van het appartementencomplex door Veldboom Vastgoed vastgesteld op 18.9 m. Tevens komt er geen halfverdiepte parkeergarage terug in de plannen van Veldboom Vastgoed. Terwijl de blokken C, D en E deze wel hebben (Dit geldt ook voor het appartementencomplex aan de Simon Vestdijkstraat) Onze vraag is waarom dit niet doorgetrokken wordt bij alle blokken. Ook de terugliggende bovenste verdieping van het appartementencomplex vinden wij in de plannen niet terug.

Gemeente Harderwijk

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte in de wijzigingsbevoegdheid wordt inderdaad met ruim 2 meter overschreden. Echter, dit betreft alleen een klein deel van het totale bouwvolume. Het gaat hier om de liftschacht die 3 meter verder doorsteekt. Die liftschacht is aan de voorzijde van het bouwblok gesitueerd en daardoor is er geen sprake van extra schaduwwerking op de achterliggende grondgebonden woningen. De liftschacht is niet alleen functioneel, maar draagt ook bij aan de verbijzondering van de entree van het gebouw en breekt tevens de lengte van het blok. Veruit het grootste deel van het bouwblok heeft een maximale bouwhoogte van 16 meter en is daarmee passend in het bestemmingsplan.

Parkeren

Blok A wordt inderdaad niet van een parkeergarage voorzien. Een deel van de parkeerbehoefte wordt in de parkeergarage onder de blokken B tot en met E opgelost, een ander deel op straat. Het gaat erom dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. In zijn geheel wordt voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente.

Terugliggende verdieping

Wat betreft de terugliggende bovenste verdieping: dit staat in de toelichting beschreven als een mogelijkheid ('boven de derde bouwlaag kan de bovenste verdieping middels een setback terugliggend worden uitgevoerd'). Het is geen vereiste.

Het voorgestelde complex valt hiermee uit de toon ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Simon Vestdijkstraat, maar heeft ook geen samenhang met de plannen voor het gebouw aan de Hoofdweg / Verkeersweg.

Gemeente Harderwijk

De architect heeft bouwdeel A in beeldkwaliteit juist willen laten aansluiten op de omgeving.

Simon Vestdijkstraat

Het bouwdeel sluit in wandwerking aan op het bestaande complex aan de Simon Vestdijkstraat. In de beschrijving van de ruimtelijke uitgangspunten wordt de nadruk gelegd op het maken van een doorgaande bebouwingswand aan de belangrijke invalswegen van de stad (Hoofdweg / Verkeersweg). Bouwdeel A is weliswaar een verdieping hoger dan de bouwhoogte van het bestaande complex aan de

Simon Vestdijkstraat, maar dat is legitiem vanuit de gedachte dat de bouwhoogte richting de hoek bij de rotonde (accent) stapsgewijs op loopt. In kleurstelling sluit de nieuwbouw prima aan op de bestaande bouw aan de Simon Vestdijkstraat. De architect heeft hier zorgvuldig naar gekeken.

Dichterskwartier II gebouwdelen B, C, D en E

Bouwdeel A is bewust als één samenhangend geheel ontworpen met de gebouwdelen B,C, D en E. Dit is terug te zien in het type architectuur en het kleur- en materiaalgebruik dat is toegepast. De bouwdelen presenteren zich als markante eenheid aan een belangrijk verkeersknooppunt in Harderwijk.

Het aantal woningen werd in eerste instantie vastgesteld op 159. Dit is in 2019 onherroepelijk vastgesteld op 200. Nu blijkt dat er 240 woningen gesitueerd gaan worden in het plan Dichterskwartier II. Een overschrijding van 50% ten opzichte van de eerste originele plannen. Onze vraag is dan ook waarom iets wat onherroepelijk vastgesteld is, zomaar kan worden gewijzigd door Veldboom Vastgoed. Wij krijgen sterk de indruk dat deze extra woningen gerealiseerd gaan worden in blok A.

Gemeente Harderwijk

Procedure

Het aantal woningen neemt inderdaad toe ten opzichte van wat er volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Dat kan niet zomaar en is reden voor het doorlopen van een uitgebreide planologische procedure. Onderbouwd moet worden dat de 40 extra woningen toelaatbaar zijn. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen op het plan, zoals u doet met deze brief. Uiteindelijk moet de gemeenteraad instemmen met het plan.

Aantal woningen

Ten opzichte van het realiseren van 200 woningen (vastgesteld bestemmingsplan, inclusief de wijzigingsbevoegdheid), is er bij het realiseren van 40 woningen extra sprake van een overschrijding van 20%.

Het toevoegen van deze appartementen draagt bij aan de doelstelling om de wachtlijsten voor huurwoningen terug te dringen. Op basis van de woonvisie is er veel behoefte aan deze woningen. Ook in het coalitieakkoord 2018 is het ontwikkelen van goedkope en middeldure woningen ten doel gesteld, om wachtlijsten te verkorten. De gemeente vindt het daarom wenselijk om de 40 extra appartementen op deze locatie toe te staan.

Onder blok A wordt een commerciële plint gesitueerd. Wij vragen ons af hoe dit in het straatbeeld van de Verkeersweg zou passen. De doorgaande lijn die er zo mooi zou moeten zijn met het appartementencomplex aan de Simon Vestdijkstraat valt zo geheel weg.

Tevens is de vraag wat u verstaan onder een commerciële plint. Is dit bijvoorbeeld een hypotheekadviseur of zou het ook zomaar een frietzaak kunnen zijn?

Gemeente Harderwijk

Bouwdeel A wordt op de begane grond slechts voor een klein deel (15%) van een kantoor voorzien. In eerste instantie was er sprake van een commerciële plint maar inmiddels niet meer.

De plint van het complex aan de Simon Vestdijkstraat bestaat grotendeels uit een blinde gevel, waarachter de parkeergarage is opgelost. Er is beperkt relatie met de straat.

Bouwdeel A zoekt juist deze relatie, door verblijfsruimtes op de begane grond te situeren.

Stedenbouwkundig gezien wordt dit sterk gewaardeerd.

Wij concluderen hieruit dat Veldboom Vastgoed vrij spel lijkt te nemen en zich niet aan de bestaande besluiten en regelgeving conformeert. Terwijl dit duidelijk in de stedenbouwkundige visie wordt omschreven. Dit vinden wij zeer zorgelijk. In de media wordt ook volop gesproken over het plan op het terrein van Flora Josina aan de Stadsdennenweg. Ook hier lijkt Veldboom Vastgoed vrij spel te nemen.

Gemeente Harderwijk

Een ontwikkelaar kan niet zonder instemming van college en/of gemeenteraad afwijken van een bestemmingsplan.

Woonvisie met betrekking tot kwaliteit:

In blok A worden 88 woningen gesitueerd.

De helft daarvan zijn studio's met een totale oppervlakte van bijna 40 vierkante meter.

De gemeente Harderwijk geeft aan dat de woningnood in Harderwijk groot is.

Wij kunnen niet begrijpen dat de gemeente dit op wil lossen door inwoners te laten wonen in zo'n krappe woning. En daarbij rijst de vraag wie hier dan in zouden willen wonen. Dit zijn immers geen woningen voor starters en gezinnen. De woonvisie met betrekking tot kwaliteit is naar onze mening dan ook volledig uit balans.

Gemeente Harderwijk

Binnen de huidige marktcondities staan betaalbaarheid en woonkwaliteit steeds meer op gespannen voet. Een studio met een gebruiksoppervlak van circa 40 tot 50m² geldt op dit moment als een marktconform product. Uiteraard is niet iedere woningzoekende geholpen met dit type woning. Toch denken we dat er wel degelijk vraag is naar kleine appartementen. Naar verwachting zal vooral het aantal kleine huishoudens de komende jaren fors toenemen. Jongeren gaan later samenwonen, relaties zijn flexibeler en ouderen leven langer door na het overlijden van hun partner. Van oudsher zijn kleine appartementen, studio's en kamers schaars in Harderwijk. En ook in de uitbreidingswijken Harderweide en Waterfront zijn de afgelopen jaren vooral gezinswoningen gerealiseerd. We zien de appartementen in het Dichterskwartier daarom als een welkome toevoeging op de woningvoorraad.

Toename (verkeers)drukke:

Met de realisatie van dit grote project neemt de verkeersdrukke in de wijk ontzettend toe.

De wijk rondom de Simon Vestdijkstraat en de Martinus Nijhoffstraat is een wijk met ontzettend veel jonge kinderen. De straten worden door al het extra verkeer gevaarlijk druk, waardoor kinderen minder veilig buiten kunnen spelen. In de Simon Vestdijkstraat zijn ook nog eens geen voortuinen, zodat kinderen sneller op de straat belanden (de stoep is geen optie, want deze staan altijd vol met geparkeerde auto's)

De verkeersdrukke zal ook niet alleen toenemen door woon/werkverkeer, maar door de commerciële plinten onder de appartementencomplexen gedurende de gehele dag. Er mogen dan wel parkeerplaatsen gerealiseerd zijn, maar zijn deze voldoende voor de omwonenden en de bezoekers van de ruimtes van de commerciële plinten? Om nog maar niet te spreken van de opstoppen bij de kruising bij de Couperuslaan/Hoofdweg. Dit is de enige ontsluiting van de wijk, de druk met de extra woningen zal op deze ontsluiting toenemen. Dit komt de verkeersveiligheid zeker niet ten goede. Ook maken wij ons zorgen over de bereikbaarheid van hulpdiensten tot de wijk in geval van calamiteiten bij een opstopping op deze plek.

Gemeente Harderwijk

Simon Vestdijkstraat en Martinus Nijhoffstraat

Om geen extra autoverkeer in de Simon Vestdijkstraat en Martinus Nijhoffstraat te krijgen is er bewust voor gekozen om de in- en uitgang van de parkeergarage van Dichterskwartier II aan de zijde van de Hoofdweg te realiseren. Bestemmingsverkeer rijdt nu in één richting om het complex, waardoor slechts de helft van het extra verkeer via de Handelsweg en de Couperuslaan rijdt. De bewoners van de twintig grondgebonden woningen rijden ook via de Handelsweg en de Couperuslaan.

Parkeren

Het initiatief Dichterskwartier voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen voor woningen (kleine en grote wooneenheden) en aan de normen voor het (kleine) deel kantoorfunctie. De benodigde parkeerplaatsen zijn bij elkaar opgeteld en met dubbelgebruik (bezoekers parkeren overdag op een parkeerplaats, bewoners 's avonds) is er zelfs sprake van een kleine overcapaciteit.

Hulpdiensten

Vanuit verschillende windrichtingen is de woonwijk Dichterskwartier II te bereiken door de hulpdiensten in geval van een calamiteit. Uiteraard via de route Couperuslaan en Handelsweg, maar ook vanuit andere invalshoeken (gebruik fietspaden / verwijderen paaltjes).

Realisatiefase

Er is voor gekozen om tijdens de bouw van het Dichterskwartier II het grote bouwverkeer niet via de wijk te laten rijden maar via een bouwweg van de Hoofdweg naar de Verkeersweg. Dit bouwverkeer rijdt dus niet door de woonwijk.

Privacy/bezinning

Wat zijn de gevolgen voor de privacy van de bewoners als er op zo'n korte afstand appartementen worden gebouwd? De bouw van appartementen betekent dat er op zijn minst in elke woning meerdere huishoudens naar binnen of in je (achter) tuin kijken. Met name de 20 woningen gelegen in het midden van dit project krijgen een enorme inbreuk op hun privacy, aangezien er tal van appartementen zicht in hun achtertuin krijgen.

Daar komt bij dat er bovenop het appartementencomplex (blok A) een dakterras wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat er vanaf bovenaf vrij zicht is in de achtertuinen van de 20 woningen.

Gemeente Harderwijk

Algemeen

Het vastgestelde bestemmingsplan voor Dichterskwartier II, dat op 21 juni 2018 onherroepelijk in werking is getreden, biedt ruimte voor de realisatie van een gebouw met een bouwhoogte van 16,5m. Het bestemmingsplan sluit de realisatie van woningen met uitzicht op de grondgebonden woningen niet uit. De nieuwe bewoners van de laatstgenoemde woningen hadden zich hier bewust van kunnen zijn.

Het aspect privacy speelt bij vergunningverlening in beginsel geen rol omdat dit een privaatrechtelijk aspect is, waar een burgerlijk rechter over gaat. Maar als er sprake is van een afwijking op een vastgestelde bestemmingsplan, moet dit aspect wel worden meegewogen. Dat is hier het geval. Afgewogen moet dus worden of in het plan de belangen van omwonenden voldoende worden meegewogen.

Volgens het burgerlijk recht (onder meer artikel 5:50, eerste lid BW) mogen binnen twee meter van de grenslijn van een erf geen vensters of andere muuropeningen, balkons of vergelijkbare werken aanwezig zijn als deze uitzicht geven op dit erf, tenzij met toestemming van de eigenaar van dat erf. In het algemeen geldt verder de vaste rechtspraak dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

Specifiek

Door 40 extra woningen toe te staan, met een corridorontsluiting, hebben meer woningen uitzicht op de grondgebonden woningen. Ook het dakterras biedt uitzicht op deze woningen, maar vooral op de verder weg gelegen woningen omdat het hekwerk zich op enige afstand (ruim 1,5m) van de dakrand bevindt.

Formeel gezien wordt voldaan aan het burgerlijk recht omdat er geen vensters en dergelijke op minder dan 2m van de erfgrans aanwezig zijn.

Hoewel de gemeente onderkent dat er meer zicht op de woningen is, vindt zij dat het plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de grondgebonden woningen tot gevolg heeft.

Daarom wordt het belang van de realisatie van 40 extra woningen en daarmee het verkorten van de

wachtlijsten zwaarder gewogen dan het belang van de bewoners van de grondgebonden woningen.

En is bijvoorbeeld ook de bezonning onderzocht? En zo ja, wat zijn hiervan de concrete resultaten? Een dergelijk hoog complex moet onacceptabele gevolgen hebben voor het zonlicht in de achtertuin.

Gemeente Harderwijk

Er is tot nog toe geen bezonningsstudie gemaakt. De bouwhoogte van bouwdeel A is namelijk grotendeels lager dan de hoogte die met een wijzigingsplan zou zijn toegestaan. Hierin is er dus geen extra nadeel voor omwonenden af te wegen.

Vanwege de ligging van bouwdeel A ten noord-westen van de rest van de wijk kan bovendien geconcludeerd worden dat de bewoners van de grondgebonden woningen in de zomermaanden een groot deel van de dag zon in de tuin hebben. Misschien dat in de zomermaanden de avondzon iets beperkt wordt. Maar het is niet onwaarschijnlijk dat de hoogte van de grondgebonden woningen zelf hier meer debet aan zijn dan gebouwdeel A.

Kortom, we delen zorgen met u, zodat een aantal aspecten van Blok A vervangen kunnen worden voor een realistisch plan, dat past in de wijk en dat versterkend werkt in plaats van verstorend. We hebben hiervoor enkele suggesties.

Suggesties:

We snappen dat, met de woningopgave die we als samenleving hebben, ook onze gemeente zich wil inzetten voor uitbreiding- en inbreidingsplannen.

Voor de duidelijkheid: wij stemmen graag in met goede inbreidingsplannen en zullen nieuwe buurtbewoners graag verwelkomen. Randvoorwaardelijk voor goede inbreidingsplannen zijn onzes inziens ook het verwerken van de hierboven genoemde belangen van de huidige bewoners in de plannen. Wij willen een plan dat recht doet aan deze prachtige wijk. Ga op zoek naar de balans.

Wat willen de bewoners wél?

Wij zien graag een minder hoog appartementencomplex wat in de lijn ligt met het appartementencomplex gelegen aan de Simon Vestdijkstraat te Harderwijk.

Dit houdt in dat de woonkamers gericht zijn op de Verkeersweg. Dit geeft een fraaier straatbeeld en tevens een fraaier uitzicht voor de bewoners van het appartementencomplex Blok A.

Het appartementencomplex mag niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte die beschreven staat in de stedenbouwkundige visie.

Het dakterras wordt daarbij verwijderd van de bovenste laag. Dit in verband met de privacy van de omwonenden.

Het maximale aantal woningen mag niet overschreden worden (met een maximaal aantal van 200)

Tevens moet het appartementencomplex voorzien zijn van een halfverdiepte parkeergarage.

De studio's zouden daarbij vervangen moeten worden voor grotere appartementen om zo de woonkwaliteit te verhogen. En niet zoveel mogelijk mensen op zo weinig mogelijk oppervlakte te huisvesten.

Er moet kritisch gekeken worden naar wat er gesitueerd gaat worden in de commerciële plint. Wij zijn van mening dat deze plint niet past bij het appartementencomplex van blok A (gezien het straatbeeld in

lijn met de Verkeersweg)

Daar komt bij dat deze plint ook al gerealiseerd wordt in de andere appartementencomplexen (B, C, D en E) Aan de zijde van de hoofdweg past deze plint ook veel beter in het straatbeeld (gezien de bedrijvigheid aan de overkant van de weg). Tot slot zouden wij een betere ontsluiting van de wijk willen zien. Suggestie hierbij is een aansluiting vanuit de wijk op de Verkeersweg en de mogelijkheid om vanaf de Couperuslaan de Hoofdweg ook direct in Zuidoostelijke richting (richting Deventerweg) op te kunnen rijden.

Concluderend

De huidige plannen in onze straat lijken een gevolg van de bijna ongebreidelde drift tot het voldoen aan 1 specifieke woonbehoefte. Een soort van Massa is Kassa verhaal.

Wij doen een beroep op u om de grenzen aan te geven voor de nieuwe bebouwing en niet in te stemmen met de huidige plannen, op grond van de hierboven aangegeven argumenten. Pas dan is de weg vrij voor nieuwe ontwikkelingen al dan niet door een andere projectontwikkelaar en in overleg met de huidige eigenaar.

We zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van:

Handelsweg

Thea Beckmannlaan

Simon Vestdijkstraat

Martinus Nijhoffstraat

Verkeersweg

Buurtteam Dichterskwartier

Gemeente Harderwijk

Wij danken u voor uw suggesties en waarderen dat u met uw eigen woonomgeving betrokken bent.

Een korte reactie op uw suggesties:

- Een minder hoog complex
Het plan voldoet (behalve de liftschacht) aan de maximale bouwhoogte. Het weglaten van de liftschacht heeft geen meerwaarde en beperkt de toegankelijkheid van het gezamenlijke dakterras.
- Woonkamers gericht op de straat
In het plan zijn de woonkamers aan de kant van de Verkeersweg en aan de kant van de grondgebonden woningen gericht op de straat, zelfs op de begane grond.
- Weglaten dakterras
Het dakterras voorziet in eigen buitenruimte voor de woningen in bouwdeel A. Deze buitenruimte is verplicht volgens het Bouwbesluit 2012 en kan niet weggelaten worden. Zoals al aangegeven, ligt het terras zeker 1,5m van de dakrand waardoor de inijk vanaf deze plek beperkt is.
- Overschrijding woningaantal
Zoals ook al aangegeven, is de behoefte aan de 40 extra woningen groot. De gemeente wil daarom vasthouden aan het aantal van in totaal 240 woningen in het Dichterskwartier II.
- Half verdiepte parkeergarage
De gemeente is blij dat er onder het grootste gedeelte van Dichterskwartier II een half

verdiepte parkeerkelder haalbaar bleek te zijn (dit is een kostbare voorziening, die vaak wordt wegbezuinigd). Een deel van de bewoners van bouwdeel A kan hier parkeren en de overige parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveldniveau. Deze parkeerplaatsen bevinden zich grotendeels aan de zijde van Hoofdweg en Verkeersweg. Vanuit de wijk is er weinig direct zicht op geparkeerde auto's.

- Grotere appartementen

Er is juist behoefte aan deze kleine woningen.

- Plint

Zoals aangegeven is de ruimte bedoeld voor kantoor en niet meer voor een commerciële functie. De plint draagt in positieve zin bij aan de sociale veiligheid op straat. Dit is een verbetering ten opzichte van de blinde plint in het complex aan de Simon Vestdijkstraat.

- Aansluiting Verkeersweg

De Verkeersweg is een hoofdroute waar zo min mogelijk aansluitingen op gemaakt moeten worden. Dit in verband met veiligheid en doorstroming. Een extra aansluiting op de Verkeersweg is daarom absoluut onwenselijk.