gemeente harderwijk

Collegebesluit

Genomen in de vergadering van burgemeester en wethouders van Harderwijk op 03-02-2026, week 6.

Aanwezig:
De heer J. Joon, burgemeester
De heer E.H.R. Enklaar, wethouder
De heer M.E. Companjen, wethouder
De heer W. Mazier, wethouder
De heer M. Pijnenburg, wethouder
De heer M. Reckman, wethouder
Mevrouw F.H.W. de Jong, secretaris

Afdeling **Onderwerp**	**Portefeuille** **Nummer** **Openbaarheid**
DSO Vaststelling parameters grondexploitaties per 1-1-2026	Wethouder Enklaar 26.00044 openbaar

Besluit:

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2026 de volgende parameters vast te stellen:

1. Rente over 2025 - 0,17%, vanaf 2026 - 0,50%
2. Indexering opbrengsten

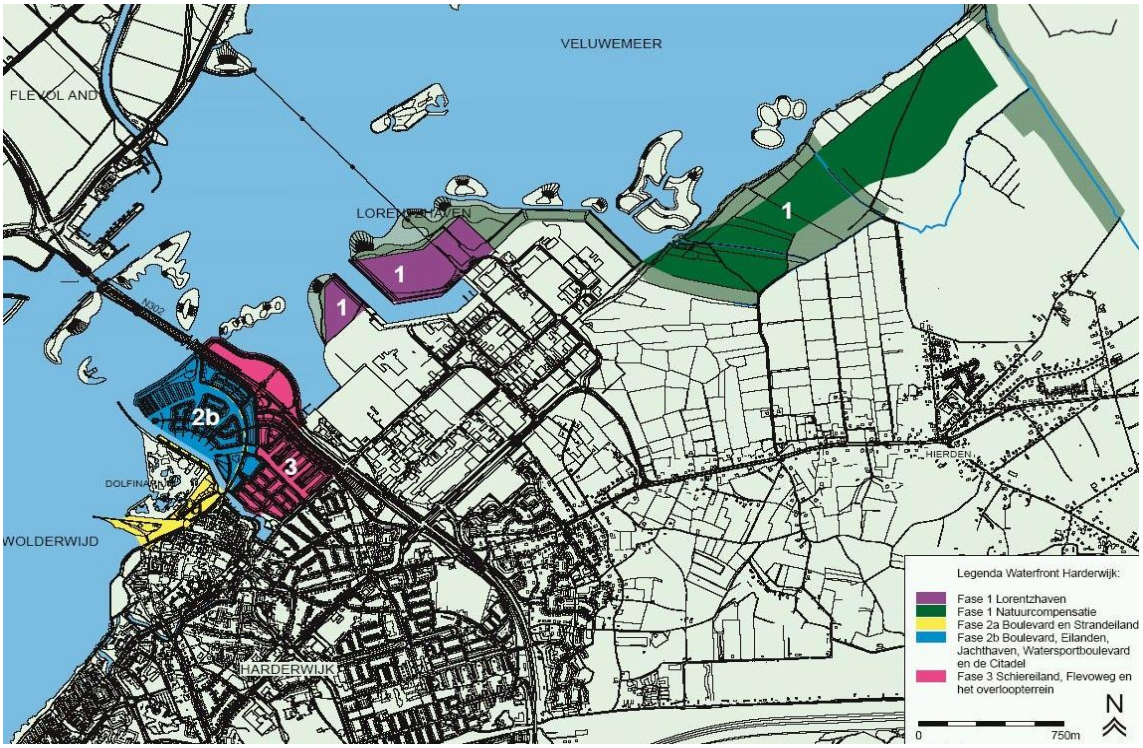
Indexering opbrengsten	Woningbouw	Bedrijven	Kantoren	Winkels
2025	5,8%	n.v.t. / taxatie	1,0%	n.v.t.
2026	3,85%	2,0%	1,0%	1,0%
2027	2,95%	2,0%	1,0%	1,0%
2028	2,95%	2,0%	1,0%	1,0%
2029 e.v.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

3. Indexering kosten

Indexering kosten	GWW Kosten	Plankosten & VTU
2025	3,7%	4,9%
2026	3,5%	4,5%
2027	3,0%	3,0%
2028	3,0%	3,0%
2029 e.v.	2,0%	2,0%

Bijlage 3 Overzicht plangebied op totaalniveau

Overzicht hele Plangebied ontwikkeling Waterfront (fase 1-3)





Plangebied fase 2 en 3 (in uitvoering) m.u.v. plint van het Dolfinariumeiland.

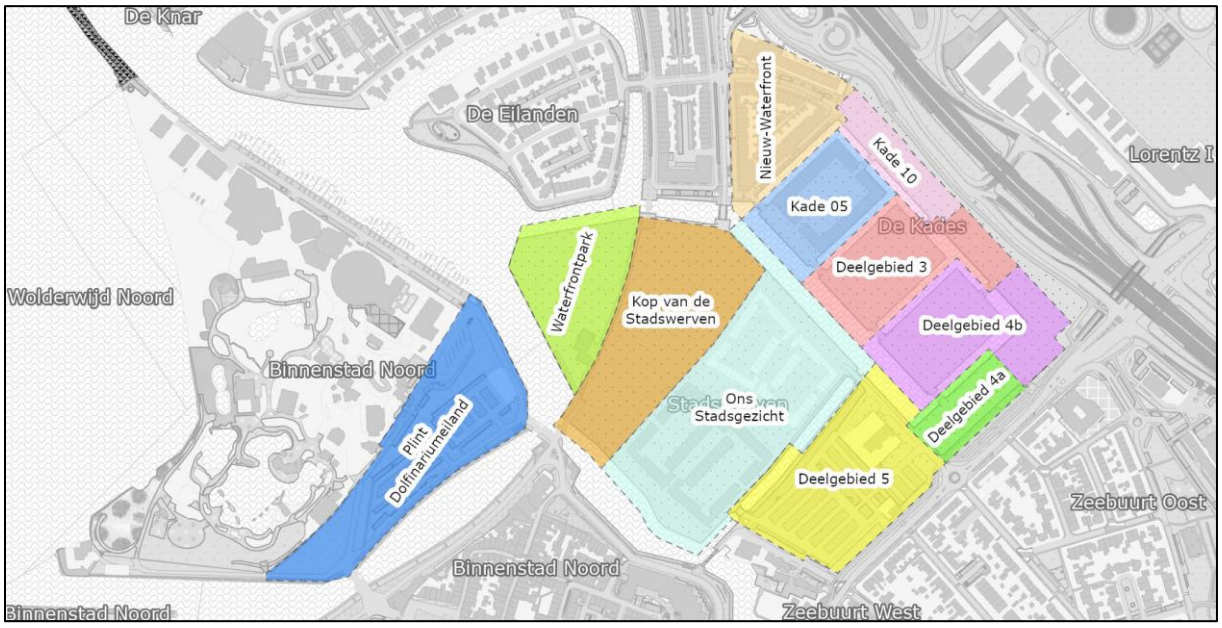


Bijlage 4 Uitgangspunten op deelcomplex niveau

4.1 Plangebied nog uit te geven/ontwikkelen



Afbeelding: Fase 1 – Lorentzhaven



Afbeelding:

Fase 2 - Kop van de Stadwerven, Waterfrontpark en plint Dolfinariumeiland

Fase 3 – Kade 10 (onderdeel van dlg 2), deelgebied 3 (Havenhart), 4a, (Piet Wasemkade) 4b en 5

4.2. Programmatische uitgangspunten

Fase 1 - Lorentzhaven
In dit deelgebied liggen nog meerdere uitgeefbare bedrijfskavels. Naast de reguliere uitgifte aan bedrijven ligt er op deze gronden een claim vanuit de gemeente zelf waar het gaat om:
- Gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van windturbines.
- Gronduitgifte ten behoeve van circulaire afvalinzameling en grondstofopslag ter vervanging van de huidige milieustraat.

Zowel de reguliere uitgifte als de reservering voor de circulaire afvalinzameling is afhankelijk van duidelijkheid over de realisatie van de windturbines. De gronduitgifte ten behoeve van de windturbines bepaalt hoeveel grond en nog resteert en hoe die grond kan worden gebruikt.

Voor de circulaire afvalinzameling en grondstofopslag is op initiatief van de gemeente een onderzoeksproject gestart om te verkennen wat de mogelijkheden voor realisatie hiervan zijn.

Fase 2 - Kop van de Stadwerven, Waterfrontpark en Dolfinarium eiland
- Realisatie van 160 woningen in Kop van de Stadwerven, bouw is in 2025 gestart
- Realisatie van parkeergarage, start bouw 2026
- Aanleg van Waterfrontpark (2028)
- Ontwikkeling van de plint van het Dolfinariumeiland.

Fase 3
- deelgebied 3, start bouw in 2026
- deelgebied 4a, start bouw in 2026
- deelgebied 4b, start bouw in 2029
- deelgebied 5, start bouw in 2028

Deelgebied 1
Alle 129 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Deelgebied 2 (eerste deel) - Kade05
Alle 66 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Deelgebied 2 (tweede deel) - Kade10
Bouw van 104 woningen is gestart in 2025

Deelgebied 6 - Ons Stadsgezicht - fase 1
Alle 95 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

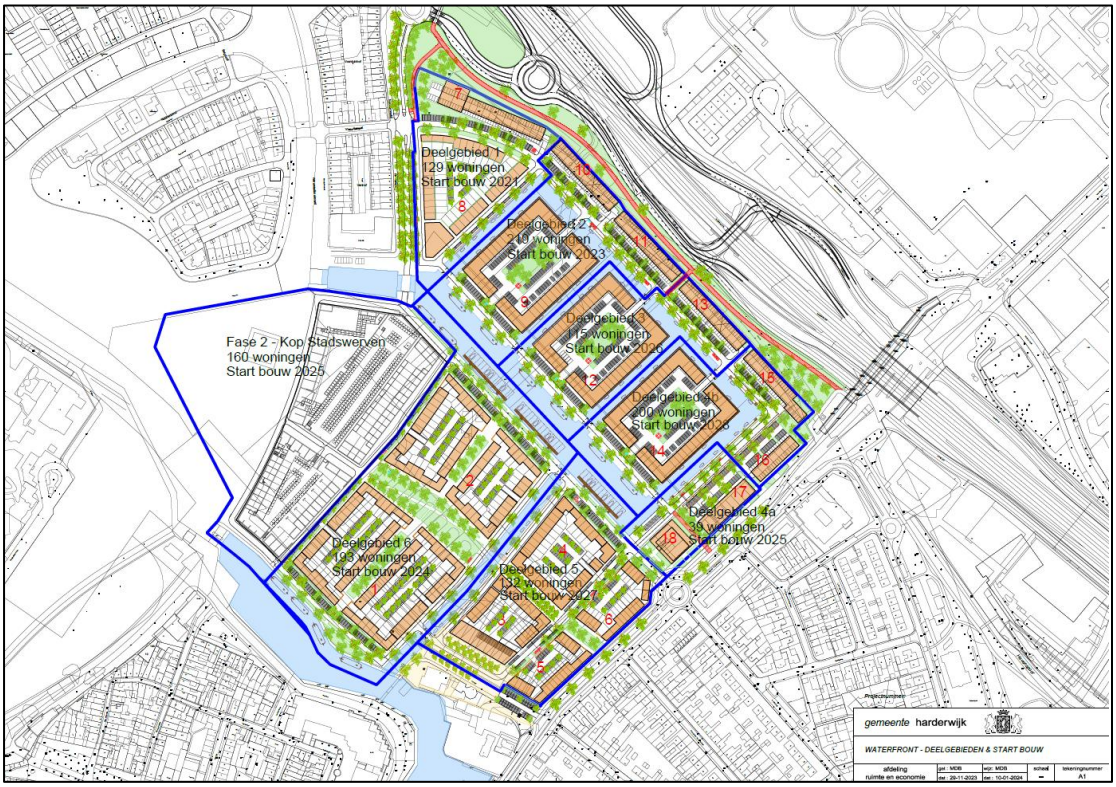
Deelgebied 6 - Ons Stadsgezicht - fase 2
Bouw van 98 woningen is gestart. Oplevering in 2026.

Het bouwprogramma voor heel fase 3 ziet er als volgt uit:

			KADES												STADSWERVEN						
			1		2			3		4A		4B			6		5				
m2 gbo	**Koop/huur**	**Prijsklasse**	7	8	9	10	11	12	13	17	18	14	15	16	1	2	3	4	5	6	**Totaal**
< 50	Koop/MG	< € 278.000,=											104		9	31	10	20			**174**
+/- 70	Koop/MG	< WBI grens betaalbaar		5	20	49		36	21			28		30							**189**
> 70	Koop/MG	> WBI grens betaalbaar		10	8				30		12										**60**
< 70	Huur/MG	Midden huur	74														14				**88**
< 70	Huur/MG	Sociale huur					104			27						10					**141**
< 110	Koop/GGB	< €WBI grens betaalbaar		3											32	11	11	13	16	15	**101**
> 110	Koop/GGB	> € WBI grens betaalbaar		37	38			38				38			54	46	6	14	3	4	**278**
			74	**55**	**66**	**49**	**104**	**74**	**51**	**27**	**12**	**66**	**104**	**30**	**95**	**98**	**41**	**47**	**19**	**19**	**1031**
			129		219			125		39		200			193		126				

GGB = Grondgebondenwoning - MG = Meergezinswoning

4.3. Toekomstig Ruimtegebruik



Afbeelding: fase 3 bestaat uit meerdere deelgebieden (1-6) Op de kaart ook aangegeven deelgebied "Kop van de Stadswerven", onderdeel fase 2.

Fase 1

Er is nog geen definitieve verkaveling voor de nog beschikbare delen van het bedrijventerrein Lorentzhaven. Om een verkaveling te maken dient er eerst duidelijkheid te komen over de locatie van de windmolens en de effecten op de uitgifte van de omliggende kavels.

Fase 2
Bestaat uit meerder deelgebieden, de meeste zijn al afgerond. De volgende deelgebieden moeten nog ontwikkeld worden:

Kop van de Stadwerven
Zie bovenstaande tekening voor de verkaveling

Waterfrontpark
Op basis van een doorlopen participatietraject is een voorlopig ontwerp gemaakt voor het park. Dit VO wordt in de komende tijd verder uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed ontwerp. Aanleg is gepland in 2028.

Dolfinarium eiland
Onderdeel van fase 2 van het Waterfront is de ontwikkeling van bebouwingsplint voor het Dolfinarium. Deze opzet wordt heroverwogen. Doel is samen met het Dolfinarium en de VOF (Synchroon en Koopmans) een nieuw (ruimtelijk) kader te ontwikkelen voor de (her)ontwikkeling van het hele eiland. Mogelijk heeft dat gevolgen voor de uitgangspunten die nu gelden voor de plint.

Fase 3
Bestaat uit 6 deelgebieden. Voor deze 6 deelgebieden is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook is voor deze 6 deelgebieden een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Deze beide ontwerpen bepalen de verkaveling voor fase 3. Deze beide documenten liggen aan de basis van de ontwikkeling van de bouwplannen voor de verschillende deelgebieden.

4.4. Planologische procedures

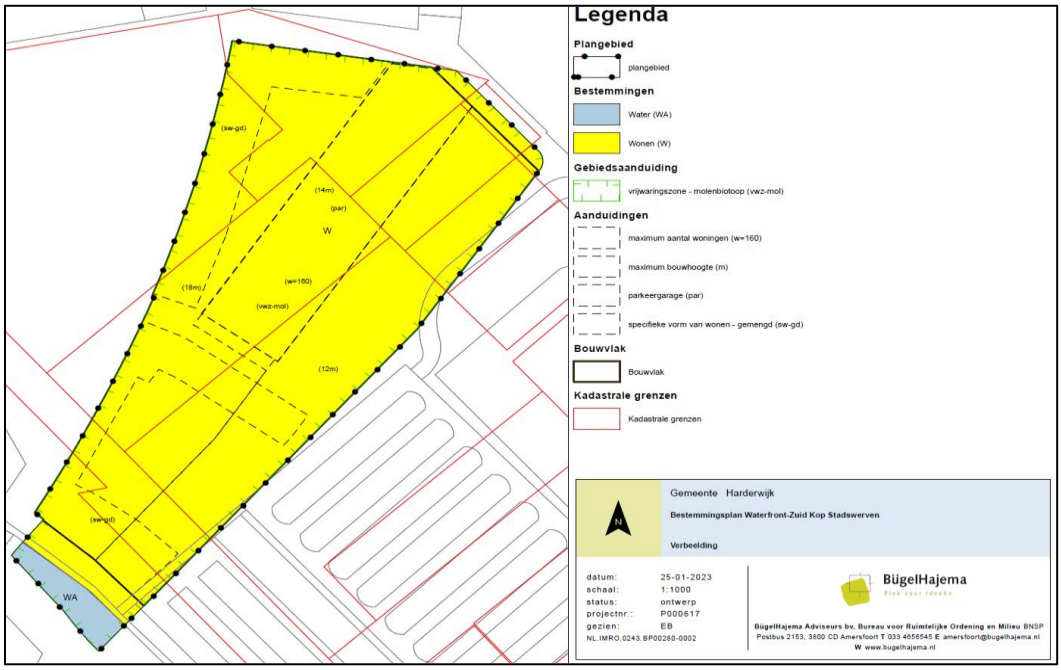
Fase 2 (Kop van de Stadswerven en de plint van het Dolfinariumeiland)
Voor fase 2 globaal bestemmingsplan vastgesteld dat in de voorbereiding op concrete bouwplanontwikkelingen gedetailleerd wordt uitgewerkt.
Recent zijn er binnen fase 2 een tweetal uitwerkingen vastgesteld.

Bestemmingsplan Waterfrontpark.
Dit plan is op 12 september 2024 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.



Afbeelding: bestemming Waterfrontpark

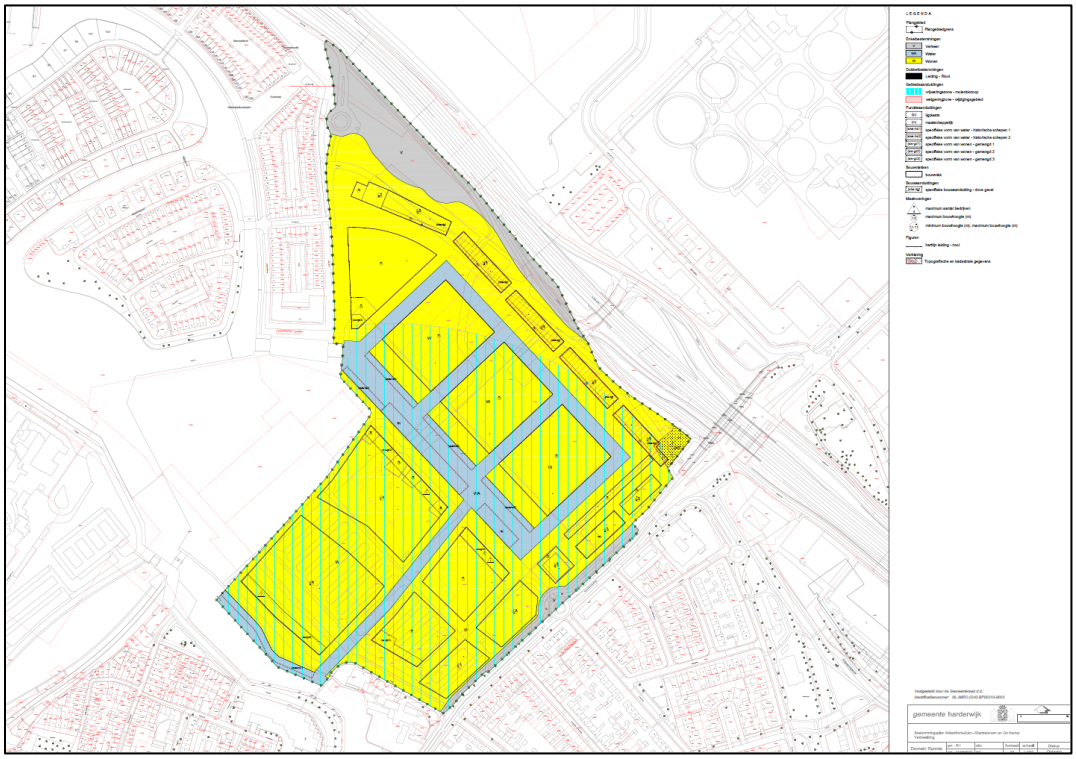
Bestemmingsplan Kop van de Stadswerven
Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 oktober 2023 en is door een uitspraak van de raad van state in juli 2024 onherroepelijk geworden.



Afbeelding: bestemming Kop van de Stadwerven

Fase 3: Bestemmingsplan Waterfront Zuid: Stadswerven en de Kades:

Voor fase 3 is het bestemmingsplan Waterfront Zuid Stadswerven en de Kades vastgesteld op 28 mei 2020. Tegen dit bestemmingsplan is geen beroep aangetekend.



Afbeelding: bestemming Waterfront Zuid: Stadswerven en de Kades

Voor uitgebreidere informatie over deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie