ONTWIKKELINGSCOMBINATIE WATERFRONT HARDERWIJK VOF

Synchroon en Koopmans Bouwgroep

Datum
05 november 2020
Ons kenmerk
DMS202010-1590b

Gemeente Harderwijk
College van B&W
T.a.v wethouder B. van Bijsteren
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

Onderwerp
Keuze ontwikkeling Kop van de Stadswerven

Geachte heer Van Bijsteren, geacht college,

Graag zouden wij samen met u tot een keuze komen ten aanzien van de ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven. Sinds november 2018 hebben we goedkeuring van welstand op een parkvilla in de vorm van een 'Gelders Kasteel'. Door de reacties uit de omgeving is destijds vanuit het college aangegeven dat dit ontwerp niet langer voldeed aan de verwachtingen. Verschillende studies volgden in samenspraak met de gemeente. Op basis daarvan hebben we toen een gebouw gepresenteerd met een knipoog naar het industriële verleden van deze locatie. Na aanvankelijk ambtelijk en bestuurlijk enthousiasme voldeed ook deze toren niet aan de verwachtingen. In juni 2020 heeft er vanuit de gemeente een online stadsgesprek plaatsgevonden alsmede een gesprek met de raad. Als we het heel kort samenvatten willen de direct omwonenden een zo minimaal mogelijke toren of geen toren en zijn er insprekers uit de stad die een mooie toren wel zien zitten.

De ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven ligt nu stil in afwachting van gezamenlijke besluitvorming ten aanzien van de zogenaamde Parkvilla.

Er dreigt hierdoor straks, mede door de verwachte lange proceduretijd, weer een onnodige interval te ontstaan tussen de realisatie van de Kop van de Bakens en de Kop van de Stadswerven waaronder het park maar ook de parkeervoorziening. En dat is jammer voor de voortgang in het gebied en ook voor ons financieel erg vervelend. Zoals u weet hebben wij al ruim 15 jaar geïnvesteerd in het Waterfront en moet er nog steeds een groot bedrag worden terugverdiend met de realisatie van de Kop van de Bakens, de Kop van de Stadswerven en het Dolfinariumeiland.

Ontwikkelingscombinatie Waterfront
Harderwijk V.O.F.
T 088 - 010 57 00

Postbus 431
3500 AK Utrecht
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht

ING Bank 681077530
NL02INGB0681077530
KvK 32137484
BTW NL8196.76.305.B.01

Voor de Kop van de Stadswerven zijn er wat ons betreft ruimtelijk twee goede / gelijkwaardige oplossingen.

1. Een toren in het park van 28 meter hoog en minimaal het volume zoals aangegeven in bijgaande presentatie. In combinatie met een hoofdgebouw ("de twee grotere bouwblokken") in afwisselend 4 en 5 bouwlagen.
2. Geen bebouwing in het park maar een toren van 35 meter opgenomen in het hoofdgebouw. Een volume zoals aangegeven in optie 2 in bijgaande presentatie. Het resterende hoofdgebouw heeft ook hier een hoogte van afwisselend 4 a 5 bouwlagen.

De aangegeven volumes zijn in beide varianten vanuit financieel oogpunt minimaal noodzakelijk met het oog op de grondexploitatie van het Waterfront. De financiële consequenties bij verandering in bouwhoogte / volume hebben we eerder met elkaar uitgewisseld.

Als wij de uitkomst van de stadsgesprekken wegen in relatie tot bovenstaande alternatieven neigen wij naar optie 2. Er lijkt ons een gerede kans dat we dit plan zonder behandeling bij de Raad van State in aanbouw kunnen brengen. Bij optie 1 zullen we naar onze inschatting altijd een procedure tot en met de Raad van State moeten lopen. Ook omdat door de Online Stadsgesprekken een ander beeld is ontstaan bij de omgeving. Deze procedure zorgt opnieuw voor vertraging.

Indien het college een sterke voorkeur heeft voor optie 1 zullen we aan de voorkant met elkaar moeten afspreken dat dit het dan ook is en dat we dit samen verdedigen tot aan de Raad van State.

Indien we in november tot definitieve keuze komen, dan verwachten we in optie 2 de woningen medio 2021 in verkoop te brengen, zodat we in 2021 nog tot een startbouw besluit kunnen komen. Bij optie 1 voorzien we minimaal een jaar extra vertraging. Ook de "grote bouwblokken" en de aanleg van het park zullen hierdoor verder vertragen.

Alhoewel bovenstaande afweging ook in de Stuurgroepen met elkaar besproken is, leek het ons goed, gezien het belang van het onderwerp en met het oog op een voorspoedig vervolg, dit ook schriftelijk met u te delen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om bovenstaande nader toe te lichten en met elkaar te bespreken.

In afwachting van uw reactie,
Met vriendelijke groet,

VOF Waterfont

Datum
29 oktober 2020
Ons kenmerk
DMS202010-1590b



Parkvilla Kop Stadswerven te Harderwijk

Onderwerp Studie naar alternatieve posities
Datum 23.10.2020

INHOUD

- Voorlopig ontwerp Parkvilla (maart 2019)
- Alternatieve posities:
    - Optie 1: Parkvilla "Bruil" (december 2019)
    - Optie 2: Geen parkvilla, blok B verhogen tot 35m (juli 2020)

COMMON AFFAIRS

VOORLOPIG ONTWERP PARKVILLA (MAART 2019)

COMMON AFFAIRS

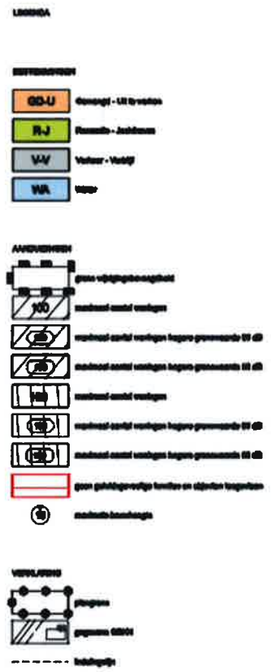
Stedenbouwkundige context



COMMON AFFAIRS

Huidige bestemmingsplan

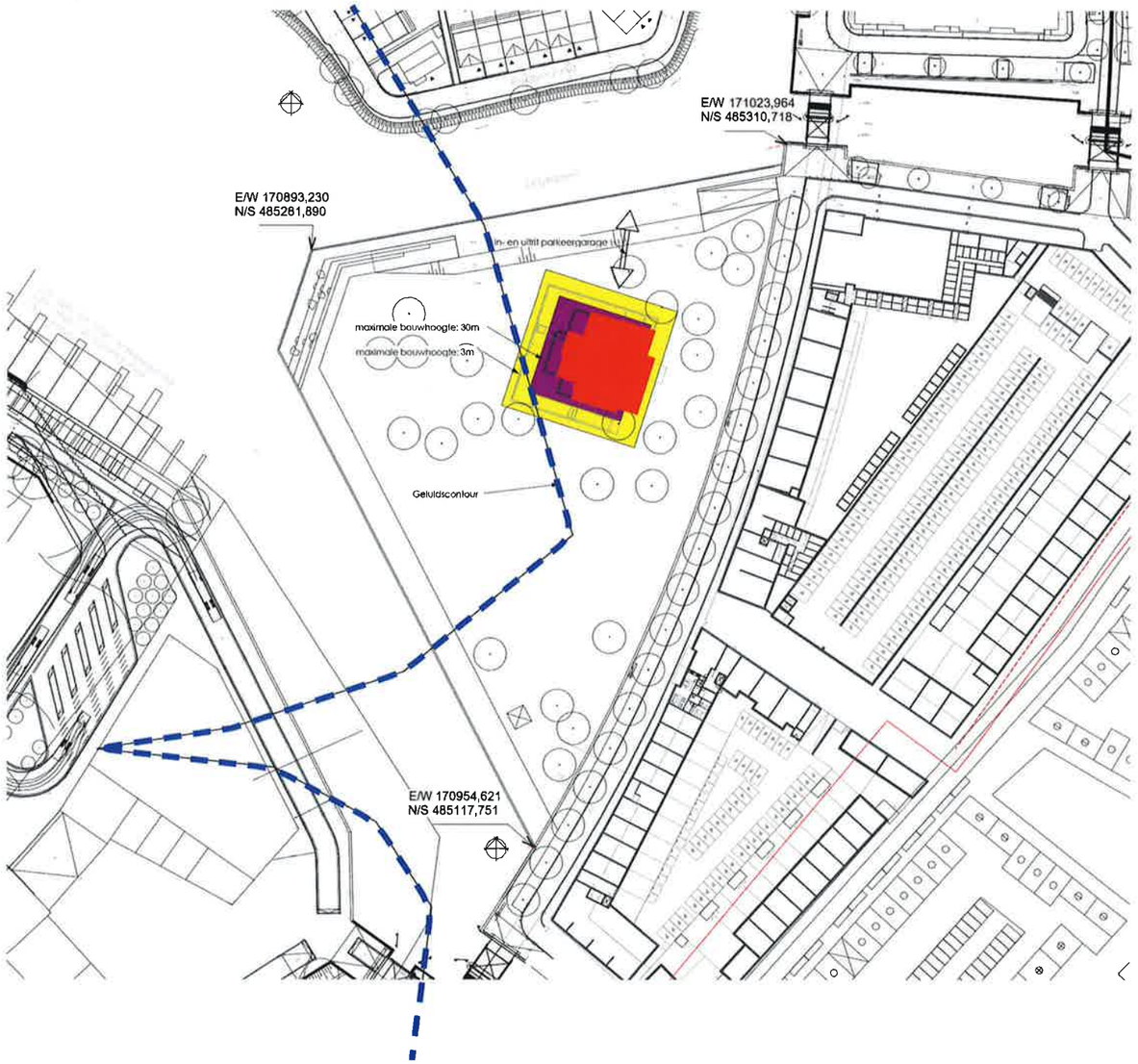






Huidige bestemmingsplan (Waterfront Zuid Waterstad):
bouwhoogte 18 m, volledig bouwvlak buiten geluidscontour

Stedenbouwkundige context (ontwerp maart 2019)





Impressie ontwerp (maart 2019)



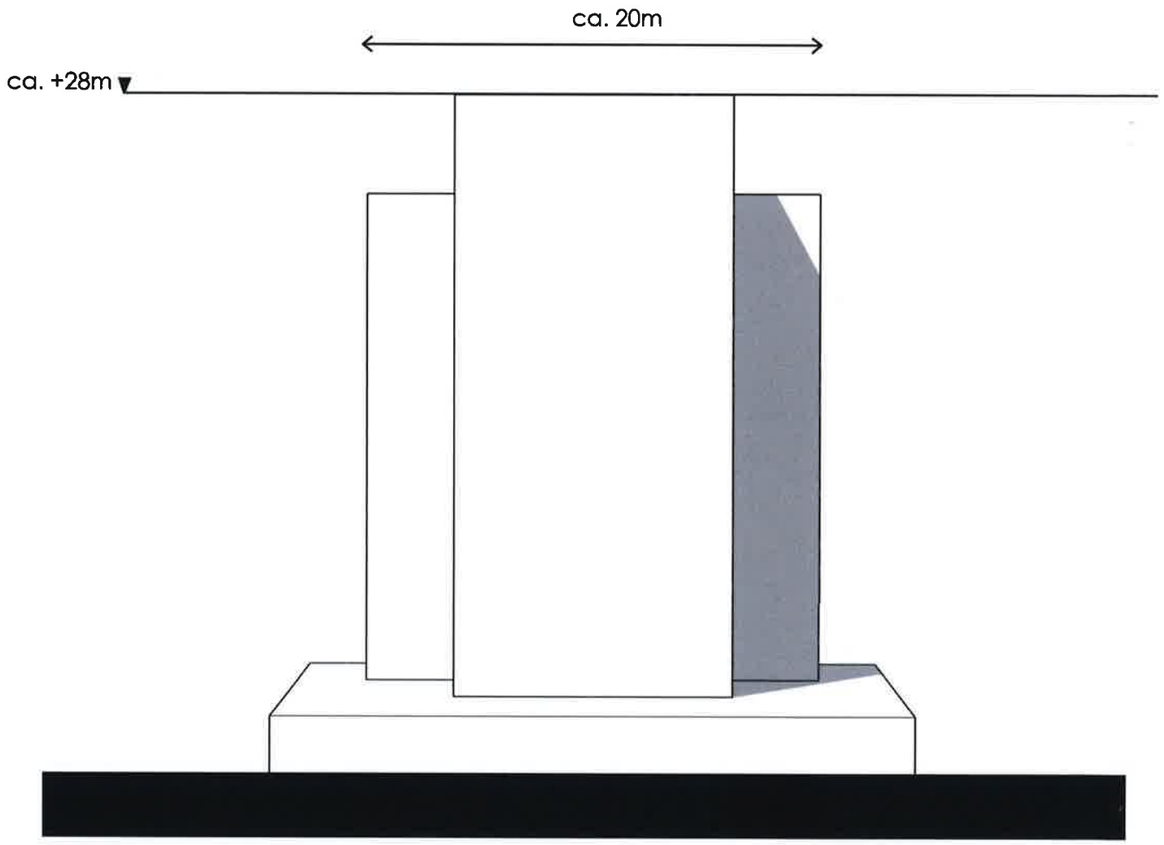
Vogelvlucht



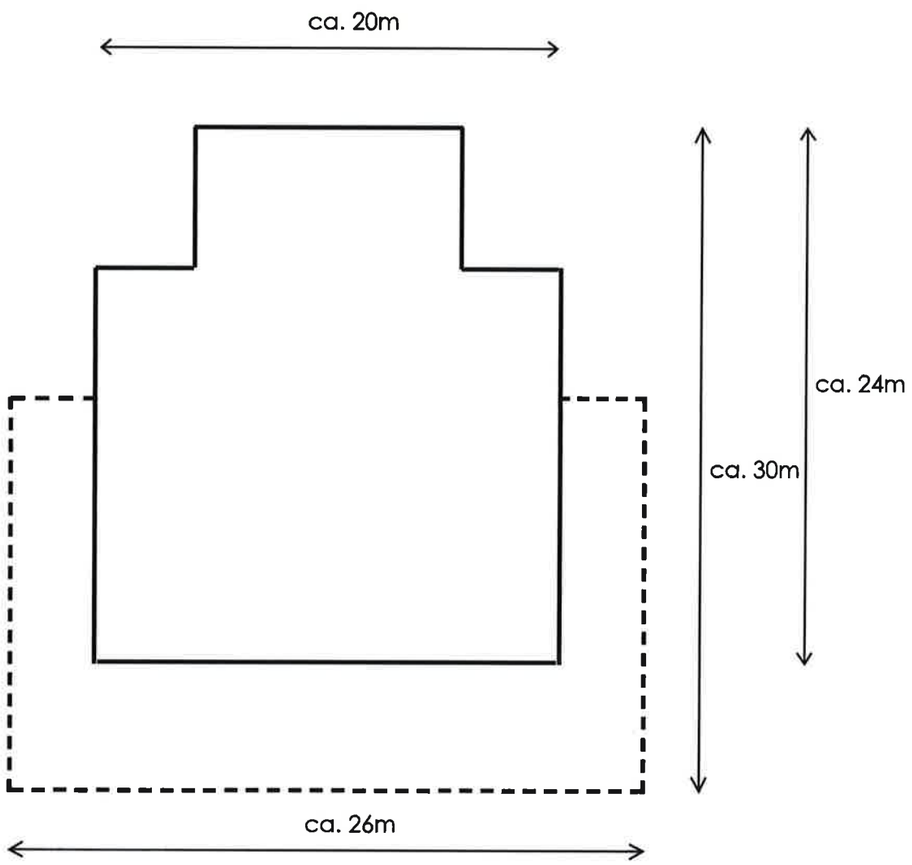
Vanaf Watersportboulevard

ALTERNATIEVE POSITIES

OPTIE 1: Parkvilla "Bruil" (december 2019)



Gevelaanzicht



Bebouwd oppervlak ca. 670m²
(Entree / Parkeergarage / Bergingen)

COMMON AFFAIRS

OPTIE 1

Stedenbouwkundige context



OPTIE 1



OPTIE 1



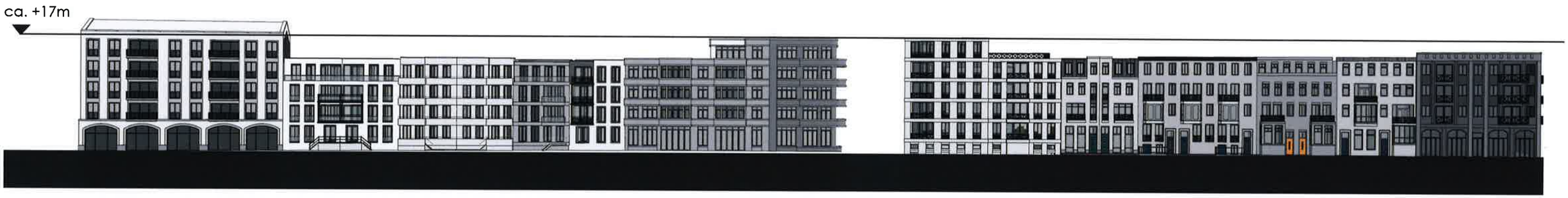
OPTIE 1

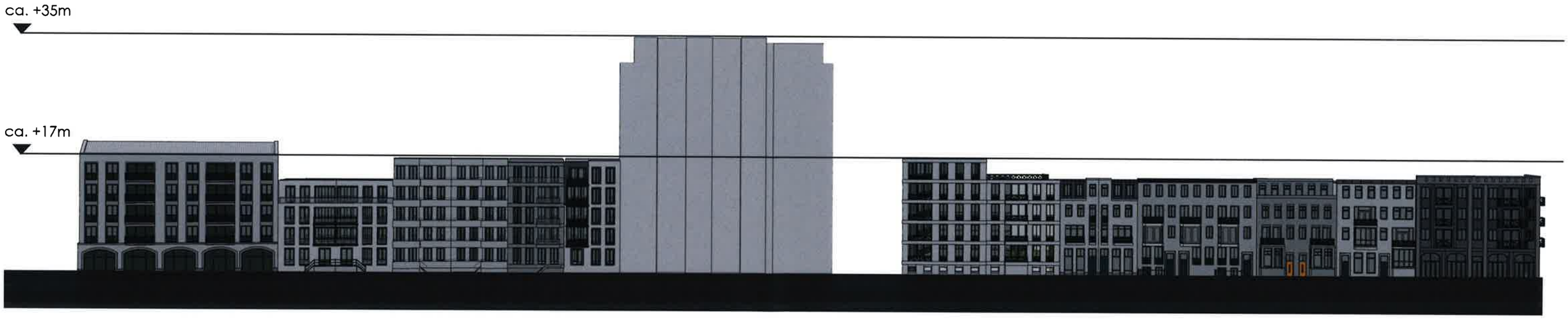


COMMON AFFAIRS

OPTIE 2: Geen parkvilla, blok B verhogen tot 35m

Optie zonder Parkvilla. Verhoog het hoekgebouw bij Blok B met 6 verdiepingen tot 35m





COMMON AFFAIRS

OPTIE 2



COMMON AFFAIRS

OPTIE 2



COMMON AFFAIRS

OPTIE 2

