

Meer betaalbare woningen

Waterfront fase 3

Ontwikkelplan voor een evenwichtig
bouwprogramma



Harderwijk
Concept: 15 februari 2021





Inhoud

Inleiding:.....	4
Samenvatting basisvariant: 200 betaalbare woningen extra.....	4
1. Proces	5
1.1. Woonvisie 2019.....	5
1.2. Stedenbouwkundig plan 2019.....	5
1.3. Bestemmingsplan 2020	5
1.4. Werksessie 8 september 2020	5
1.5. Werksessie 5 januari 2021.....	5
2. Planning basisvariant.....	6
3. Een evenwichtig woningbouwprogramma	7
3.1. Hoeveel (betaalbare) woningen heeft Harderwijk nodig?	7
3.2. Voor welke doelgroep bouwen we?	8
3.3. Uitwerking woningbouwprogramma Waterfront fase 3.....	8
3.3.1. Variatie in prijzen.....	9
3.3.2. Variantie in typen	10
3.3.3. Spreiding over de wijk	10
3.3.4. Fasering	10
3.4. Conclusie woningbouwprogramma	10
4. Verkeer en Parkeren.....	11
4.1. Ontsluiting	11
4.2. Binnenstedelijke parkeerfuncties.....	11
4.3. Parkeren in de woonwijk.....	12
4.3.1. Parkeernormen en parkeerkencijfers.....	12
4.3.2. Parkeerregulering.....	12
4.3.3. Situering parkeervoorzieningen	13
4.3.4. Parkeren in relatie tot aangepaste planning.....	14
5. Stedenbouw	15
6. Procedureel	16
6.1. Molenbiotoop.....	16
6.2. Geluid	16
7. Financiën	17
7.1. Aanpassing grondexploitatie algemeen	17
7.2. Financieel effect aangepast bouwprogramma.....	17



7.3. Markttoets	17
Bijlage 1: Plus variant	19
Inleiding	19
Samenvatting.....	19
Planning.....	19
Bouwprogramma.....	20
Opmerkingen bij bouwprogramma Plus Variant:.....	20
Verkeer en Parkeren.....	21
Opmerkingen bij parkeeroplossing Plus Variant	21
Stedenbouw	21
Procedureel	21
Financiën	22
Markttoets	22
Bijlage 2: Overzicht betaalbaar programma basis variant	23
Bijlage 3: Input werksessie Commissie Ruimte: 8-9-2020.....	24



Inleiding:

De vraag naar woningen in de prijsklassen tot circa 2 ton is groot, ook binnen de gemeente Harderwijk. Voor het college en voor de raad is het belangrijk om op zo kort mogelijke termijn meer woningen in deze categorieën te realiseren. Waterfront fase 3 is volop in ontwikkeling. Hier liggen kansen om op relatief korte termijn meer betaalbaar programma aan de woningvoorraad van Harderwijk toe te voegen.

De raad heeft via een aantal moties en amendementen aan deze ambities invulling gegeven. De woonvisie en het stedenbouwkundig plan zijn geamendeerd vastgesteld. In een aantal moties is het college opgeroepen om het bouwprogramma te wijzigen.

Om letterlijk ruimte te creëren voor meer betaalbaar programma heeft de raad het bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Stadswerven en De Kades gewijzigd vastgesteld. In de zone langs de N302 kan hoger worden gebouwd en kunnen dus méér woningen en meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Een gewijzigd bouwprogramma kan alleen worden uitgevoerd wanneer er ook ruimte is voor voldoende parkeervoorzieningen en het programma past binnen normen voor geluid. Ook een zorgvuldige ruimtelijke, stedenbouwkundige afweging is belangrijk. Het Waterfront wordt gebouwd voor ten minste de komende decennia. Afwegingen worden mede in dat perspectief gemaakt.

In dit ontwikkelplan wordt een vernieuwd woningbouwprogramma beschreven voor het Waterfront fase 3. Er wordt een aanpak gepresenteerd voor het oplossen van de bij dit programma behorende parkeerbehoefte. Tenslotte worden keuzes gemaakt wat betreft de ruimtelijke inpassing en de fasering van de uitvoering van de deelplannen. Dit is de basisvariant.

Deze keuzes zijn gebaseerd op de ontwikkelaanpak die door het college is vastgesteld en in de commissie ruimte is besproken. Uit de behandeling in de commissie blijkt de behoefte om een variant uit te werken waarin langs de N302 meer betaalbaar programma wordt gebouwd. Deze Plusvariant is in bijlage 1 bij dit ontwikkelplan uitgewerkt.

Samenvatting basisvariant: 200 betaalbare woningen extra

Het bouwprogramma voor het Waterfront fase 3 is ingrijpend gewijzigd. Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan worden 200 extra betaalbare woningen gerealiseerd (koop tot €239.000,= en huur tot €900,= per maand). Door de fasering aan te passen ligt het zwaartepunt van de start van de bouw van dit programma in de komende 3 jaar. Dat geldt zowel voor de huur- als voor de koopwoningen.

Duurder programma is omgevormd naar goedkopere categorieën en ook is het bouwprogramma geïntensiveerd. Ruim 130 extra woningen worden gebouwd in het Waterfront fase 3.

Deze extra woningen kunnen worden gebouwd binnen de geluidsnormen zoals die zijn vastgesteld. Meer woningen betekenen meer parkeerplaatsen. Door het aantal parkeerplaatsen voor een woning boven de 70 vierkante meter aan te passen van 1,8 naar 1,6 parkeerplaats per woning op basis van de kentallen die daarvoor gelden en in combinatie met een vorm van parkeerregulering, kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Financieel is deze aanpassing van het programma haalbaar. Het verlies aan grondwaarde dat wordt veroorzaakt door het inwisselen van duur programma voor goedkopere woningen wordt gecompenseerd door de extra woningen die kunnen worden gebouwd.



1. Proces

1.1. Woonvisie 2019

Bij de vaststelling van de woonvisie heeft de raad besloten een categorie woningen tot €150.000,= (158.000,= na indexering) toe te voegen en eveneens 100 woningen in het huursegment tot €850,= (€900,= na indexering) per maand toe te voegen aan het bouwprogramma voor heel Harderwijk.

1.2. Stedenbouwkundig plan 2019

In 2019 is het stedenbouwkundig plan door de raad vastgesteld. Voor de bebouwing langs de N302 is de bouwhoogte daarbij verhoogd tot 30 meter en wordt besloten die extra ruimte te gebruiken voor het toevoegen van woningen tot 2 ton.

1.3. Bestemmingsplan 2020

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Stadswerven en De Kades is de toegestane bouwhoogte tot 30 meter langs de N302 verankerd. Bij het amendement is de voorwaarde gesteld dat meer bouwprogramma alleen mogelijk is wanneer er een goede oplossing wordt gevonden voor geluid en voor parkeren.

1.4. Werksessie 8 september 2020

In een werksessie met de raadscommissie Ruimte is inzicht gegeven in de keuzes die moeten worden gemaakt wanneer maximaal wordt ingezet op de bouw van extra betaalbaar programma, met name in de zone langs de N302.

In bijlage 1 bij dit ontwikkelplan is per thema een korte samenvatting opgenomen van de standpunten die in deze werksessie zijn gedeeld. De conclusie is getrokken dat er gewerkt moet worden aan een scenario waarin de balans wordt gevonden.

- Meer betaalbare woningen maar verspreid over de wijk.
- Meer betaalbare woningen maar niet meer dan nodig is op basis van de vraag.
- Hoger bouwen maar met gevoel voor de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn
- Een toekomstbestendige parkeeroplossing.
- Een financieel uitvoerbaar plan.

1.5. Werksessie 5 januari 2021

In de werksessie met de commissie ruimte is de ontwikkelrichting die het college heeft gekozen gepresenteerd en besproken. De vraag die voorligt, is of de voorgestelde keuzes hebben geleid tot de gewenste balans. Op basis van de inhoud van de werksessies is de door het college ingezette ontwikkelrichting verwerkt in dit ontwikkelplan. Belangrijke aandachtspunten uit de sessie:

- Pas de planning aan zodat zoveel mogelijk betaalbaar programma in de eerste jaren wordt ontwikkeld.
- Breng in beeld wat nog extra kan worden gedaan om, met name in de eerste jaren, nog meer betaalbaar programma te realiseren (zie bijlage 1: plus variant)
- Zorg voor flexibiliteit zodat wanneer nodig kan worden ingespeeld op veranderende vraag naar (meer) betaalbaar programma.

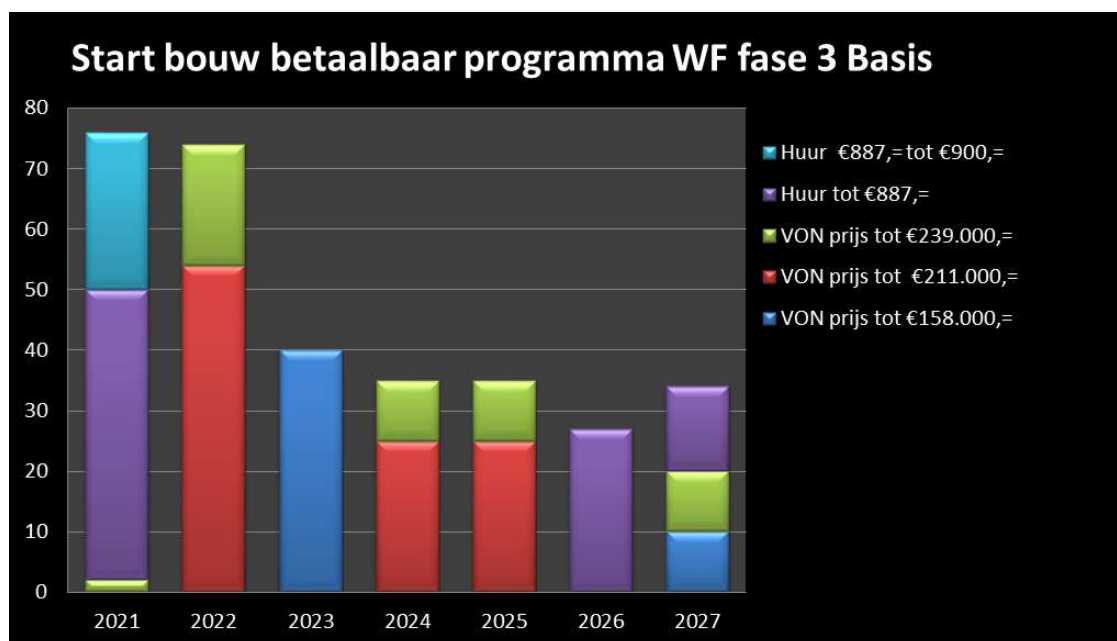
2. Planning basisvariant

Om betaalbaar programma zoveel als mogelijk aan het begin van de ontwikkeling van fase 3 te concentreren wordt de bouwplanning aangepast.

Een zo groot mogelijk deel van fase 6 wordt ontwikkeld na de bouw van deelgebied 2 omdat juist in dat deelgebied het programma tot €150.000,= (na indexatie €158.000,=) is geconcentreerd.

Omdat de ontwikkelaar voor deelgebied 2 is betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwe bouwprogramma kan er op basis van de massastudie die daarvoor is opgesteld snel worden overgaan tot het ontwerpproces voor bouw van de woningen. Om die reden kan de bouw van deelgebied 2 naar voren worden gehaald. Start bouw is nu voorzien voor 2022.

Met deze aanpassing van de fasering ziet de bouwproductie er nu als volgt uit:



In 2021 start de bouw van het eerste deelgebied van fase 3. In dit deelgebied wordt voorzien in een groot deel van de vraag naar huurwoningen tot €850,= per maand, na indexatie €887,= per maand. In deelgebied 2 wordt in gebouwen langs de N302 een groot deel van de koopwoningen tot €200.000,= (na indexatie €211.000,=) gerealiseerd.

In 2023 wordt dan deelgebied 6 gebouwd. In dit deelgebied is ruimte voor de bouw van 40 woningen tot €150.000,= (na indexatie €158.000,=).

In 2024 en 2025 volgen dan de overige bouwblokken langs de N302 met ook een significant aantal woningen tot €211.000,=. In de laatste jaren van de ontwikkeling van fase 3 worden weer appartementen in de huur aangeboden in combinatie met de goedkoopste koopwoningen.

Op basis van concept voorstellen voor de indexatie van het betaalbare programma is gerekend met een maximale huur van €887,= per maand voor de middeldure huurwoningen en een deel tot €900,= voor de woningen die buiten deze categorie vielen. Nu de indexatie van deze categorie in de voorstellen die nu bij de raad liggen is opgetrokken naar €900,= per maand vallen alle geprogrammeerde huurwoningen in het middeldure segment.

3. Een evenwichtig woningbouwprogramma

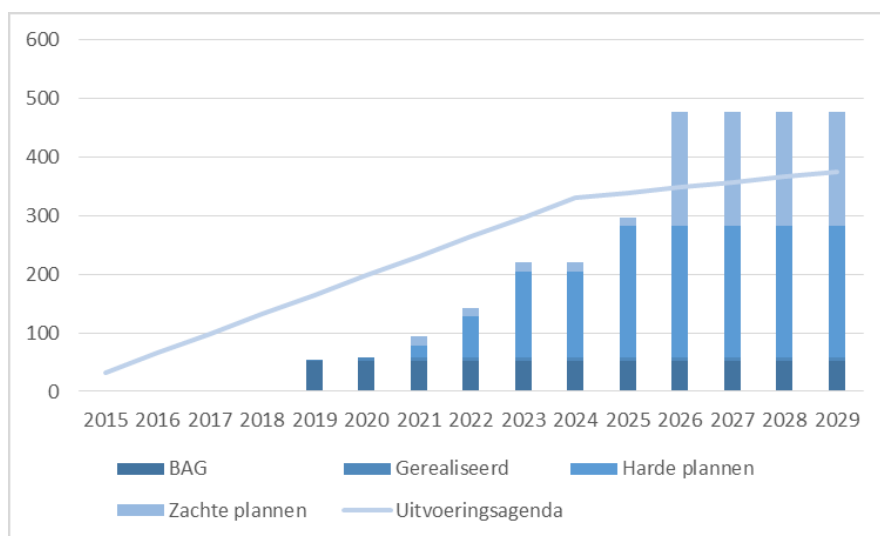
3.1. Hoeveel (betaalbare) woningen heeft Harderwijk nodig?

Bij het vaststellen van de woonvisie in 2017 is de behoefte aan koopwoningen tot € 200.000,- gekwantificeerd op 380 woningen te bouwen in de periode tussen 2015-2025. Bij het vaststellen van de uitvoeringsagenda twee jaar later, is de woningbehoefte geactualiseerd. Op basis van nieuwe berekeningen is de vraag naar woningen tot € 200.000,- iets naar beneden bijgesteld. De behoefte aan woningen tot € 150.000,- is niet als aparte categorie in dit onderzoek meegenomen. Deze categorie is op verzoek van de gemeenteraad toegevoegd aan de uitvoeringsagenda.

Kwantitatieve opgave op basis van de woonvisie en uitvoeringsagenda

		woonvisie 2017-2027	uitvoeringsagenda
Koop	< € 150.000,-	?	60
	< € 200.000,-	380	270
totaal		380	330

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het totaal aan (opgeleverde) woningen in het betaalbare koopsegment voor heel Harderwijk. In dit overzicht is het oude bouwprogramma voor het Waterfront fase 3 verwerkt.



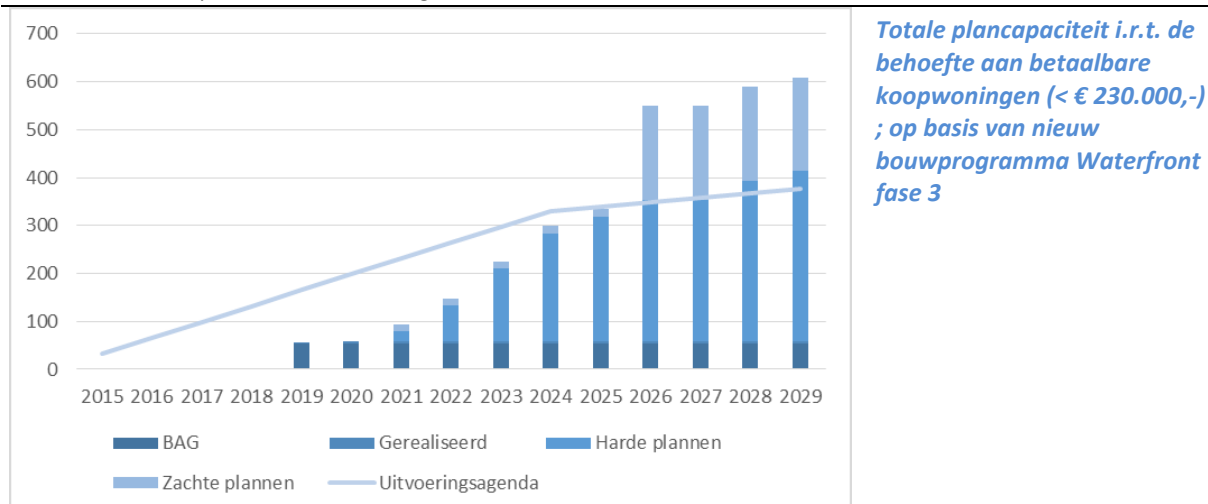
Totale plancapaciteit i.r.t. de behoefte aan betaalbare koopwoningen (< € 230.000,-); op basis van het programma GREX 2020.

Deze figuur laat zien dat de plannen achterblijven bij de ambitie. Pas na 2025 wanneer de plannen voor Nieuw Weiburg tot uitvoering worden gebracht, wordt de behoefte lijn benaderd.

Het oorspronkelijke programma voor Waterfront fase 3 (GREX 2020) voorzag in 0 koopwoningen tot 200.000,-. Het programma zoals dat nu voorlig, voegt een aanzienlijk aantal goedkope koopwoningen toe:

- 50 koopwoningen tot € 158.000,-
- 104 koopwoningen tot € 211.000,-
- 52 koopwoningen tot € 239.000,- (voor de doelgroep bereikbaar met een Starterslening)

Wanneer dit programma wordt toegevoegd toont de grafiek een heel ander beeld. Zelfs los van de plannen voor Nieuw Weiburg (zachte plannen), worden de doelstellingen bereikt.



3.2. Voor welke doelgroep bouwen we?

De behoefte aan betaalbare woningen is onmiskenbaar groot. Grofweg hebben we het over huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal. Die inkomensgroep is opgebouwd uit heel verschillende doelgroepen. Het betreft gezinnen met bescheiden salarissen, jong professionals, alleenstaande ouders, senioren met een klein aanvullend pensioen etc..

Ondanks een vergelijkbaar inkomen hebben deze groepen heel verschillende woonwensen. Het product dat de markt op dit moment kan realiseren voor een prijs tot € 211.000,- is niet voor al die groepen een oplossing. Voor €158.000,- kan een appartement van maximaal 45m² gbo worden gebouwd. Dit type woning past perfect bij de woonbehoefte van een jonge starter maar voldoet niet aan de woonwensen van een gezin met opgroeiende kinderen. Ook voor (oudere) bewoners met een mobiliteitsbeperking is een oppervlak van 45-50m² al snel te krap.

De oplossing voor de grote vraag naar betaalbare woningen, is dus niet zo simpel als bouwen, bouwen, bouwen. Voldoende variatie is minstens zo belangrijk. Binnen de kaders is daarin voor het Waterfront fase 3 het maximale bereikt. Met het toevoegen van meer appartementen bijvoorbeeld in de zone langs de N302 wordt de doelgroep niet bediend.

3.3. Uitwerking woningbouwprogramma Waterfront fase 3

Onderstaande tabel toont de uitwerking van het woningbouwprogramma zoals dat in bovenstaande paragrafen is beschreven. Het programma is in ontwikkeling. De gepresenteerde aantallen zijn een momentopname in de lopende discussies en kunnen dus nog wijzigen. Omdat het programma in nauwe samenwerking met de marktpartij die deelgebied 2 ontwikkelt tot stand is gekomen, kan worden gesteld dat de aantallen betaalbaar programma als ondergrens kunnen worden gehanteerd. Wanneer op basis van behoefteonderzoek blijkt dat de vraag naar bepaalde typen betaalbare woningen groot blijft dan kan daar bij de uitwerking van de volgende bouwplannen op worden ingespeeld.

**Woningbouwprogramma Waterfront fase 3 per deelgebied en per bouwblok**

Bouwprogramma Waterfront fase 3: ontwikkelplan basis																									
				KADES															STADSWERVEN						
Bouwprogramma				1		2		3		4		5			6		7								
EGW/MGW	m2 gbo	Koop/huur	Prijsklasse	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	Totaal			
MGW	< 50	Koop	< € 158.000,=													20	20		10			50			
MGW	< 50	Koop	< € 211.000,=				27	27		25		25										104			
MGW	< 50	Koop	< € 239.000,=		2		10	10		10		10										42			
MGW	< 70	Koop	< € 239.000,=																			0			
MGW	< 70	Koop	> € 239.000,=		3		25	22		21		21										92			
MGW	> 70	Koop	> € 239.000,=		10	14	4	4	14	4	14	4	25		12							105			
MGW	< 70	Huur	< € 887,= per maand	48										27				14				89			
MGW	< 70	Huur	> € 887,= <€900 /m	26																		26			
BEBO	> 70	Koop	> € 239.000,=																			0			
EGW	< 70	Huur	< € 887,= per maand																			0			
EGW	< 110	Koop	< € 239.000,=																	6	4	10			
EGW	> 110	Koop	> € 239.000,=		40	44			44		44					66	55	18	31	8	13	363			
Totaal				74	55	58	66	63	58	60	58	60	25	27	12	86	75	32	41	14	17	881			

3.3.1. Variatie in prijzen

Wat allereerst opvalt is dat de kooprijzen variëren van €158.000,- tot €239.000,-. Er is bewust voor gekozen om een deel van de woningen (52) een iets hogere VON-koop prijs mee te geven. Binnen dit prijssegment maakt een relatief kleine verhoging veel verschil in de te realiseren kwaliteit. Met een starterslening blijft de woning bereikbaar voor de beoogde inkomensgroep.

Naast betaalbare koopwoningen voorziet het woningbouwprogramma ook in een deel middel dure huurwoningen. In totaal gaat het om 115 huurwoningen met een huurprijs tot € 900,- per maand. Deze huurwoningen zijn gemiddeld groter dan de betaalbare koopwoningen. Voor (kleine) gezinnen met beperkte financiële middelen is dit type woningen waarschijnlijk meer geschikt.

In totaal valt 36% van het totale woningbouwprogramma in de categorie betaalbaar. In het oorspronkelijke programma was dat 'slechts' 16%.

Vergelijking aandeel betaalbaar programma				
	Grondexploitatie 2020		Basis variant	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal woningen	748	100%	881	100%
Betaalbaar tot €158.000,=	0	0%	50	6%
Betaalbaar tot €211.000,=	0	0%	104	12%
Subtotaal	0	0	154	17%
Betaalbaar tot €239.000,=	0	0%	52	6%
Huur tot €887,=	99	13%	89	10%
Huur €887,= tot €900,=	22	3%	26	3%
Subtotaal	121	16%	321	36%
Overig (duur)	627	84%	560	64%

Aandeel betaalbaar op het totale woningbouwprogramma Waterfront fase 3



3.3.2. Variantie in typen

Het totale woningbouwprogramma voor Waterfront fase 3 bestaat voor 57% uit appartementen en voor 43% uit grondgebonden woningen. Daarmee wordt de grens bereikt in de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen. Het betaalbare programma bestaat hoofdzakelijk uit appartementen. Desondanks is ingezet op zo veel mogelijk variatie.

Een deel van de betaalbare appartementen wordt verdeeld over de complexen langs de N302. In elk appartementencomplex komt een mix van grotere (duurdere) en kleinere (goedkopere) appartementen. De rest van het betaalbare programma komt verspreid over de wijk. Onder meer op de hoeken van een aantal blokken met eengezinswoningen in deelgebied 6 en 7. Langs de Burgemeester de Meesterstraat is ruimte gevonden voor een klein aantal grondgebonden woningen met een VON-prijs van maximaal € 239.000,=.

3.3.3. Spreiding over de wijk

De woningen in het betaalbare segment zijn zo veel mogelijk verspreid over de verschillende deelgebieden. Op deze manier ontstaat een woonmilieu waarin mensen met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Een mix van leefstijlen en leeftijden past bovendien goed bij het centrum-stedelijke woonmilieu van Waterfront. Met 66 woningen per ha heeft Waterfront een hoge dichtheid. Ter vergelijking: in Harderweide ligt de dichtheid met 30 woningen per ha, een stuk lager. De kaart in bijlage 2 geeft weer in welk deelgebied welke woningtypen en aantallen worden gerealiseerd.

3.3.4. Fasering

Een bijkomend voordeel van de spreiding over de verschillende deelgebieden is dat de betaalbare woningen gefaseerd op de markt komen. Op die manier raakt de markt niet overvoerd met te grote aantallen van het zelfde type woningen (zie hoofdstuk “Planning” op pagina 5).

3.4. Conclusie woningbouwprogramma

Met het voorgestelde woningbouwprogramma voor het Waterfront geven we antwoord op de grote vraag naar betaalbare woningen. Dit doen we op een manier die past bij de uitgangspunten van de woonvisie: passend bij de behoefte, gespreid en gedifferentieerd. Differentiatie binnen het project maar ook in combinatie met andere projecten in de stad. De nadruk ligt in het Waterfront op appartementen en in projecten als Harderweide en de Groene Zoom op grondgebonden woningen. Meer betaalbare woningen in het Waterfront betekent meer van hetzelfde.

Met dit nieuwe bouwprogramma wordt invulling gegeven aan de door de raad aangenomen moties en amendementen op de woonvisie, het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

4. Verkeer en Parkeren

4.1. Ontsluiting

Waterfont fase 3 is gepositioneerd in de oksel van de N302 en de Burgemeester De Meesterstraat, één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de Harderwijkse binnenstad. Beide wegen worden gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe wijk.

Het project vindt zijn basis in de ontwikkeling van voldoende parkeergelegenheid voor de binnenstedelijke functies, zoals de Boulevard, binnenstedelijke evenementen en het Dolfinarium (hierna genoemd: binnenstedelijke parkeervoorzieningen). Naast het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor deze functies is het project uitgegroeid tot zijn huidige omvang waarbij naast de parkeervoorzieningen, woningbouw wordt gerealiseerd.

De parkeergarages die worden gebouwd in de Kop van de Stadswerven (P7) en op het Dolfinariumeiland (P6) voorzien in de behoefte van het binnenstedelijke parkeren. Een goede wijkontsluiting richting de N302 – de Vuurtorenweg – is om deze reden ook essentieel om verkeer van en naar de binnenstedelijke parkeervoorzieningen te brengen.

4.2. Binnenstedelijke parkeerfuncties

De omvang van de binnenstedelijke parkeervoorzieningen is de achterliggende jaren aangepast aan de parkeervraag. Verschillende factoren hebben ertoe geleid dat het voorziene parkeeraanbod aangepast is.

- In 2015 is met het Dolfinarium overeengekomen dat er 750 plaatsen worden gerealiseerd in de garage in de P7 Kop van Stadswerven.
- Op basis van voortschrijdend inzicht is het aantal plaatsen in P7 in 2016 naar beneden toe bijgesteld: 400 plaatsen voor het Dolfinarium en 200 plaatsen voor bewoners van de naast P7 gelegen woningen.
- Het later nog vergroten van garage P7 is praktisch lastig uitvoerbaar. Om die reden is met het Dolfinarium afgesproken uit te gaan van 500 plaatsen voor het bezoekers parkeren van het Dolfinarium.
- In de jaren erna is de garage P7 verder uitgewerkt en is het totale aantal plaatsen bepaald op 665, 500 bezoekersparkeren en circa 120 voor de omliggende woningbouw (Waterfront fase 2).
- Parkeerterrein P8 (overloopterrein) is in 2020 opgeleverd. Op dit terrein zijn 1.900 parkeerplaatsen.



De opgave om voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor de verschillende binnenstedelijke functies is nog altijd actueel. Vandaar ook de realisatie van parkeergarages P6 (Dolfinariumeiland) en P7 (Kop van de Stadswerven en parkeerterrein P8 (overloopterrein)). Deze parkeervoorziening zijn bedoeld om de parkeervraag van binnenstedelijke functies op te vangen, de opgave die aan de basis



lag van de ontwikkeling van het Waterfront. De woningbouw voorziet in de eigen parkeerbehoefte, onafhankelijk van de binnenstedelijke parkeervoorzieningen.

4.3. Parkeren in de woonwijk

De nieuwe woonwijk Waterfront fase 3 voorziet dus in haar eigen parkeerbehoefte. Het aantal te bouwen woningen hangt daarom nauw samen met de inpasbaarheid van parkeergelegenheid. Door de raad is de opgave meegegeven meer (kleinere/goedkopere) woningen in het plangebied toe te voegen. Dit kan echter alleen als er ook in de bijbehorende parkeerbehoefte kan worden voorzien, ook die voorwaarde is door de raad gesteld.

4.3.1. Parkeernormen en parkeerkencijfers

In beginsel worden altijd de Harderwijkse parkeernormen gehanteerd. Deze zijn in 2013 en 2016 (appendix) specifiek op de Harderwijkse situatie berekend en vastgesteld.

Waterfront fase 3 wordt echter een woongebied met een relatief hoge woningdichtheid, gelegen direct naast de binnenstad. De nieuwe wijk heeft daarmee meer het karakter van de binnenstad dan het karakter van een, ruim opgezette, nieuwbouwwijk. Om die reden is de Harderwijkse parkeernormennota gespiegeld aan de parkeerkencijfers van het kennisplatform CROW. Voor een wijk met ligging en dichtheid zoals Waterfront, berekent het CROW 1,6 parkeerplaatsen voor woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 70m². Voorwaarde is wel dat er dan ook parkeerregulering wordt toegepast. Voor wijken met een gemiddelde woningdichtheid of hoge woningdichtheid, maar zonder parkeerregulering, berekent het CROW een kencijfer van 1,8 parkeerplaatsen per woning met een gebruiksoppervlakte groter dan 70m². Het kencijfer 1,8 komt overeen met de door gemeente Harderwijk vastgestelde parkeernorm.

Wanneer deze kencijfers worden toegepast op het Waterfront, ontstaat er voldoende ruimte (0,2 parkeerplaats minder per woning groter dan 70m²) voor het intensiveren van het bouwprogramma en het toevoegen van betaalbare woningen.

4.3.2. Parkeerregulering

Door af te wijken van de parkeernorm worden minder plaatsen aangelegd. Om te voorkomen dat parkeerders van buiten de wijk (bijvoorbeeld binnenstadbezoekers die niet bereid zijn te betalen voor de garages) in de woonstraten gaan parkeren is parkeerregulering noodzakelijk.

Parkeerregulering is bovendien essentieel om de schaarse parkeerruimte efficiënt te gebruiken en parkeergedrag te sturen. Parkeerregulering voorkomt het ontwijken van betaald parkeren en het vergroot de efficiency van het gebruik van de parkeerhoven op particulier terrein in zowel fase 2 als in de toekomst in fase 3. Bovendien is de parkeerdruk op deze manier letterlijk beter te reguleren: er worden niet meer parkeervergunningen uitgereikt dan het totaal aantal parkeerplekken wat beschikbaar is.

Er zijn verschillende vormen van parkeerregulering denkbaar, bijvoorbeeld:

- Parkeerschijfzone (blauwe zone)
- Vergunninghoudersgebied
- Vergunninghoudersgebied i.c.m. betaald parkeren

Van belang is ook dat er rekening wordt gehouden met randgebieden. Het moet niet zo zijn dat bewoners van Waterfront fase 3 dadelijk geen parkeervergunning willen betalen, en daarom bijvoorbeeld (gratis) in de Zeebuurt gaan parkeren. Daarom is het van belang de parkeersituatie in de aansluitende wijken, zoals Zeebuurt en Waterfront fase 2, zorgvuldig wordt gemonitord. Wanneer nodig wordt hier in een later stadium ook parkeerregulering ingevoerd. De omvang en vorm van deze parkeerregulering wordt te zijner tijd onderzocht in samenspraak met bewoners.

In het bestemmingsplan is ook reeds aangegeven dat wordt uitgegaan van een parkeervergunningstelsel in zowel plandeel 'Stadswerven' als plandeel 'de Kades'.

4.3.3. Situering parkeervoorzieningen

Situering

Zoals bovenstaand al beschreven, is het van belang dat Waterfront fase 3 zelfvoorzienend is als het gaat om parkeergelegenheid. In de parkeergarages P6 en P7 is geen parkeercapaciteit over om te worden ingezet voor bewoners van fase 3.

Naast parkeerplaatsen op openbaar gebied wordt er in fase 3 ook geparkeerd in mandelige (particuliere) parkeerhoven, vergelijkbaar met fase 2. Bij verschillende appartementencomplexen worden half verdiepte parkeergarages gebouwd.

Om betaalbaar programma te kunnen ontwikkelen kan niet in alle gevallen een parkeerplaats in dergelijke garage aan de woning worden gekoppeld. Die woningen zijn dan voor parkeren aangewezen op het openbaar gebied. Wanneer daardoor een onbalans tussen beschikbare plaatsen in de kelder en op het openbaar gebied ontstaat, worden daar met ontwikkelende partijen afspraken over gemaakt.

Verder verdichting langs de N302 betekent de bouw van extra ondergrondse parkeervoorzieningen. Hiervoor wordt niet gekozen. Dus geen extra kelder onder de al geplande half verdiepte garage. De ruimte hiervoor is te beperkt, onder meer door ondergrondse infrastructuur. Los daarvan zijn de kosten (te) hoog. Investerings in gebouwde parkeerplaatsen gaan ten koste van de kwaliteit van de woning, de betaalbaarheid van het bouwprogramma of gaan ten koste van het resultaat van de grondexploitatie.

Bovendien is de grens bereikt van het aantal woningen dat binnen fase 3 kan worden toegevoegd. Voor de zone langs de N302 geldt dat zowel in aantal als in het woningtype, in dit geval appartementen (zie bouwprogramma).

Loopafstand

Eerder is beschreven dat de geplande garages niet beschikbaar zijn als parkeerplaats voor de bewoners van fase 3 van het Waterfront. Los daarvan speelt ook een andere factor mee, namelijk de loopafstand. Het kennisplatform CROW hanteert een acceptabele afstand tussen woning en parkeerplaats (CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren', paragraaf 7.1). De acceptabele loopafstand voor bewoners bedraagt maximaal 100 meter. De acceptabele loopafstand voor bezoekers bedraagt op basis van deze richtlijnen CROW 100 tot 250 meter.

De loopafstand tussen parkeervoorzieningen P6, P7 en P8 en de woningen in fase 3 is vaak vele malen groter dan de acceptabele loopafstand.

Enkele voorbeelden: De loopafstand van het noordelijkste appartementenblok (bouwblok nummer 10) langs de N302 naar ingang parkeergarage P7 Kop van Stadswerven is 250 meter. De loopafstand van het zuidelijkste appartementenblok (bouwblok nummer 15) langs de N302 naar ingang parkeergarage P7 is ruim 550 meter. De loopafstand naar P8 is nog groter. Dat staat nog los van aspecten met betrekking tot sociale veiligheid op deze looproute.

Het rode kader in de tekening geeft hemelsbreed (dus geen loopafstand) aan wat 100 meter rondom de parkeergarage P7 Kop van Stadswerven en P8 overloopterrein is.





4.3.4. Parkeren in relatie tot aangepaste planning

Om zo snel mogelijk zo veel mogelijk betaalbaar programma te realiseren wordt de planning aangepast. Deelgebied 6 wordt eerder ontwikkeld. Deelgebied 6 is nu in gebruik als parkeerterrein totdat de garages P6 en P7 zijn gerealiseerd.

In het geval de bouw van deelgebied 6 start op het moment dat de garages P6 en P7 nog niet in gebruik zijn genomen ontstaat dus mogelijk een knelpunt. Is er dan op de nog resterende terreinen voldoende capaciteit om dit tekort (tijdelijk) op te vangen?

Voor de doelgroepen moet dan elders in een tijdelijke parkeervoorziening voor circa 525 tot 725 auto's voorzien worden. Voornaamste aandachtspunt hierbij is het parkeren van vergunninghouders. Die parkeervoorziening moet gefaciliteerd worden binnen de voor hen acceptabele loopafstand van de binnenstad.

In combinatie met het overloopterrein zijn er, mocht deze situatie zich voordoen, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zij het dat ze op (te) grote afstand liggen van de binnenstad (bewoners en werknemers). Dit tijdelijke ongemak moet worden afgewogen tegen het belang van de versnelde bouw van betaalbare woningen.

Die afweging zal definitief worden gemaakt wanneer meer duidelijkheid kan worden gegeven over de planning van de bouw van de Kop van Stadswerven (P7 maakt onderdeel uit van deze ontwikkeling). Mogelijk moet de ontwikkeling deelgebied 6 worden opgeknipt om meer parkeerplaatsen beschikbaar te houden in afwachting van de (afronding van de) bouw en oplevering van P7.

5. Stedenbouw

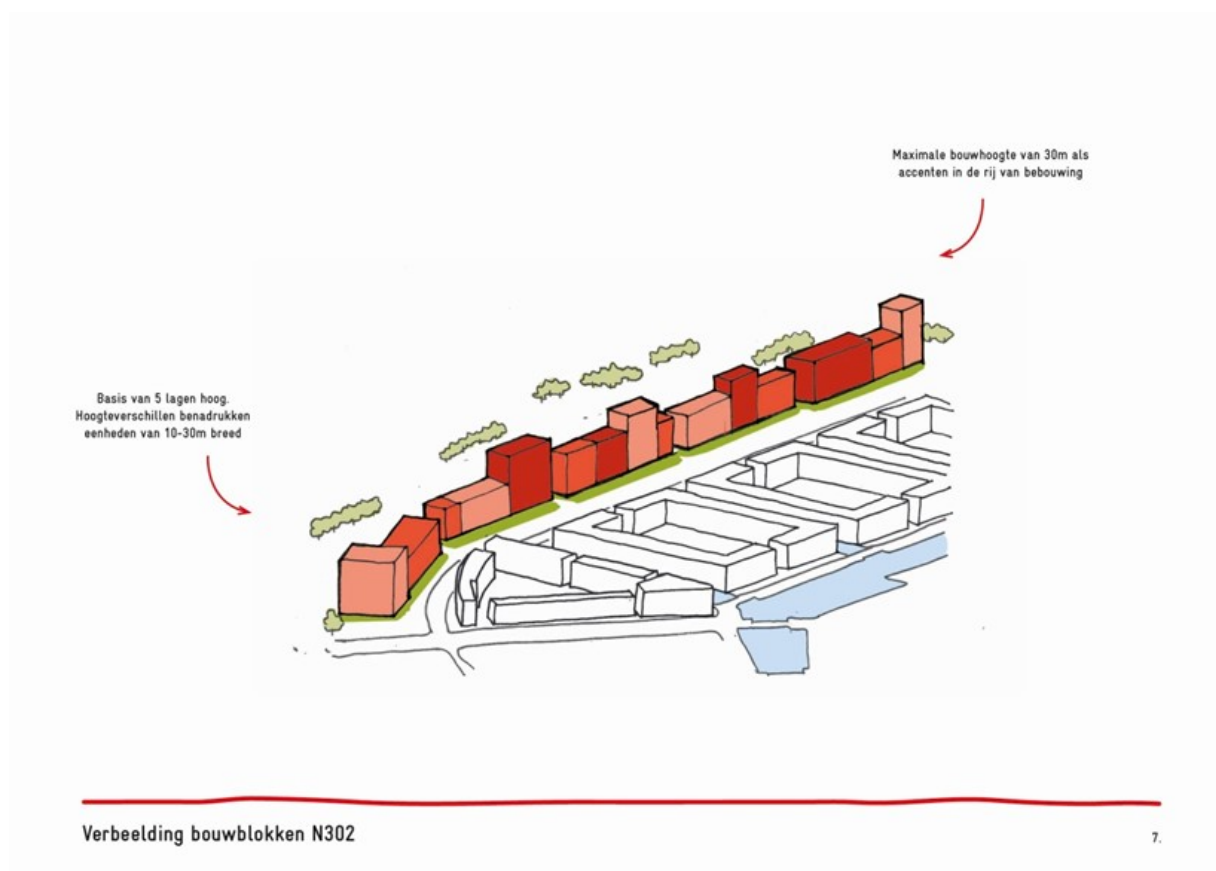
In de 4 blokken langs de N302 worden meer woningen gebouwd dan in het huidige plan. Gemiddeld 25 woningen meer per blok, 100 woningen meer in totaal. Om de bouw van deze extra woningen mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de ruimte die het bestemmingsplan nu biedt. Elk blok krijgt een accent van circa 30 meter hoog (totaal 9,5 bouwlaag);

Er wordt niet voor gekozen om alle blokken over de hele lengte naar de maximale hoogte van 30 meter te verhogen. Het gewenste programma (zie hoofdstuk "Een evenwichtig bouwprogramma") kan ook zonder die hoogte worden gebouwd. Verder intensiveren zou bovendien de parkeerdruk nog verder vergroten (Verkeer en Parkeren).

Stedenbouwkundig is het beeld van een basis van 5/6 woonlagen met een aantal hoogteaccenten zeer acceptabel. Daardoor blijft het zicht op de stad vanaf de N302 gehandhaafd en is passend binnen de gehele stedenbouwkundige opzet van het Waterfront.

Deze variantie in bouwhoogte kan bij de uitwerking van de deelgebieden nog worden aangepast. Bijvoorbeeld wanneer uit nadere analyse blijkt dat de vraag naar betaalbaar programma hoger is dan verwacht. Zonder aan de stedenbouwkundige kwaliteit afbreuk te doen kan aan die vraag invulling worden gegeven.

In de Stadswerven wordt, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan, duur programma omgevormd naar betaalbaar programma.



Bovenstaande massastudie geeft een beeld van de bebouwing langs de N302 waarbij hoogteaccenten worden toegepast.



6. Procedureel

In het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Stadswerven en De Kades is per amendement geregeld dat de bebouwing langs de N302 tot 30 m hoog mag zijn. Hiermee is binnen het bestemmingsplan voldoende ruimte om extra woningbouw te kunnen realiseren. Toekomstige bouwaanvragen passend binnen het bestemmingsplan kunnen verleend worden.

Voor realisatie van meer goedkope woningen op basis van dit ontwikkelplan is het niet nodig om het geamendeerde bestemmingsplan aan te passen. Geluid en parkeren worden opgelost binnen de daarvoor geldende wettelijke en beleidsmatige kaders. De gemeente heeft voldoende instrumenten in handen om tot het gewenste programma en stedenbouwkundige opzet te komen.

6.1. Molenbiotoop

Ten aanzien van de molenbiotoop is naar aanleiding van het amendement onderzocht in hoeverre de bebouwing tot 30 m hoog een extra belemmering oplevert voor de windvang van de molen. Uit dat onderzoek is gebleken dat de beperking verwaarloosbaar is. De Molenstichting heeft aangegeven hiermee in te stemmen. Met het programma en stedenbouwkundige opzet dat nu voor ligt in dit ontwikkelplan is sprake van een verbetering ten opzichte van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Vanuit de molenbiotoop is geen sprake van een belemmering voor realisatie van extra goedkope woningen.

Wel wordt de Stichting Molen de Hoop nauw betrokken bij de planontwikkeling om waar mogelijk aan de belangen van de stichting tegemoet te komen.

6.2. Geluid

Op 14 april 2020 is een nieuw besluit hogere grenswaarden voor geluid genomen. Voor Waterfront fase 3 zijn vanwege wegverkeer in totaal 330 hogere waarden beschikbaar. Aangezien de gevels die naar de N302 zijn gekeerd allemaal 'doof' worden uitgevoerd er is voldoende schuifruimte voor het toekennen van de hogere waarden. Der zijn vanuit geluid geen belemmeringen om het extra programma te realiseren.

7. Financiën

7.1. Aanpassing grondexploitatie algemeen

Bij de herziening van de grondexploitatie wordt de grondwaarde opnieuw bepaald. Bouwkosten worden opnieuw ingeschat, de VON prijzen worden herijkt aan de marktontwikkelingen.

Er is een nieuwe landschapsvisie gemaakt en in een duurzaamheidsvisie zijn de ambities van de gemeente vertaald naar het Waterfront fase 3. Inhoudelijke keuzes en het effect daarvan op de grondexploitatie worden in beeld gebracht. Landschapsvisie en duurzaamheidsvisie worden gelijktijdig met dit ontwikkelplan ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

7.2. Financieel effect aangepast bouwprogramma

Ook het aangepaste bouwprogramma heeft effect op het financiële resultaat van de grondexploitatie. Er worden meer betaalbare woningen gebouwd maar er worden ook in absolute zin meer woningen geprogrammeerd. Daarnaast zijn de geïndexeerde prijzen voor het betaalbare programma als uitgangspunt genomen voor de herziening van de grondexploitatie.

Koop tot	€ 150.000,00	wordt	€ 158.000,00
Koop tot	€ 200.000,00	wordt	€ 211.000,00
Koop tot	€ 230.000,00	wordt	€ 239.000,00
Huur tot	€ 850,00	wordt	€ 900,00

Zonder deze indexatie van de prijscategorieën voor betaalbare woningbouw neemt het resultaat van de grondexploitatie af met circa €1,6 miljoen euro.

Al deze wijzigingen worden verwerkt bij de herziening van de grondexploitatie.

Per saldo (positief: gestegen VON prijzen, indexering betaalbaar programma, negatief: gestegen bouwkosten met name voor appartementen, lagere grondwaarde voor goedkoper programma) blijft het resultaat van de grondexploitatie na herziening (2021) naar verwachting ten minste gelijk aan het resultaat van de grondexploitatie prijspeil 2020.

7.3. Markttoets

Is het nu voorgestelde bouwprogramma haalbaar? Zijn de woningen voor die prijs te realiseren? Voorkomen moet worden dat de woningen onder de marktwaarde worden verkocht. De winst is dan voor de eerste koper. Ook moet worden voorkomen dat het product dat voor die prijs kan worden gemaakt niet aansluit bij de woningmarkt, bij de beoogde doelgroepen. Die keuzes zijn programmatisch onderbouwd in het hoofdstuk 5.

De programmatische keuzes (VON prijzen ten opzichte van de grootte van de woning) zijn getoetst door adviesbureau Fakton en input is gevraagd van ontwikkelende partijen. De massastudie voor deelgebied 2 is ontwikkeld samen met de beoogd ontwikkelaar/bouwer. Een gezonde programmatische mix in typen appartementen in combinatie met het aanbrengen van hoogteaccenten waren belangrijke uitgangspunten. Op basis daarvan kan de conclusie worden getrokken dat de voorgestelde producten, in de voorgestelde mix en stedenbouwkundige opzet voor de gestelde prijzen kunnen worden gerealiseerd.

Gedurende de ontwikkeling en bouw van fase 3 zal steeds worden getoetst of de product-markt combinaties nog steeds kloppen. Wanneer dat niet meer het geval is zal aanvullend instrumentarium worden voorgesteld om de betaalbare woning ook na de eerste verkoop betaalbaar te houden.



Ook de vraag naar betaalbare woningbouw en de mate waarin het geplande aanbod in die vraag (kwalitatief en kwantitatief) kan voorzien zal bij verdere ontwikkeling van fase 3 worden gemonitord. Er zijn een aantal mogelijkheden om, in de deelplannen die later in de planning zitten, binnen het stedenbouwkundig plan duurder programma om te ruilen voor betaalbare woningbouw. Op basis van de analyse van de ontwikkeling van de markt op dit punt kan later in de tijd tot een aanpassing van het programma worden besloten.

Bijlage 1: Plus variant

Inleiding

Naar aanleiding van de bespreking van de door het college voorgestelde ontwikkellijn in de commissie Ruimte is een Plus variant uitgewerkt.

Deze Plus variant gaat uit van extra betaalbaar programma langs de N302. Integraal wordt er 1 laag toegevoegd. De basis van 5 lagen wordt 6 bouwlagen en de accenten worden van 9 lagen verhoogd naar 10 lagen.

De effecten van deze Plus variant op het bouwprogramma, het parkeren, procedureel en stedenbouwkundig worden beschreven en ook wordt het financiële effect van deze aanpassing in beeld gebracht.

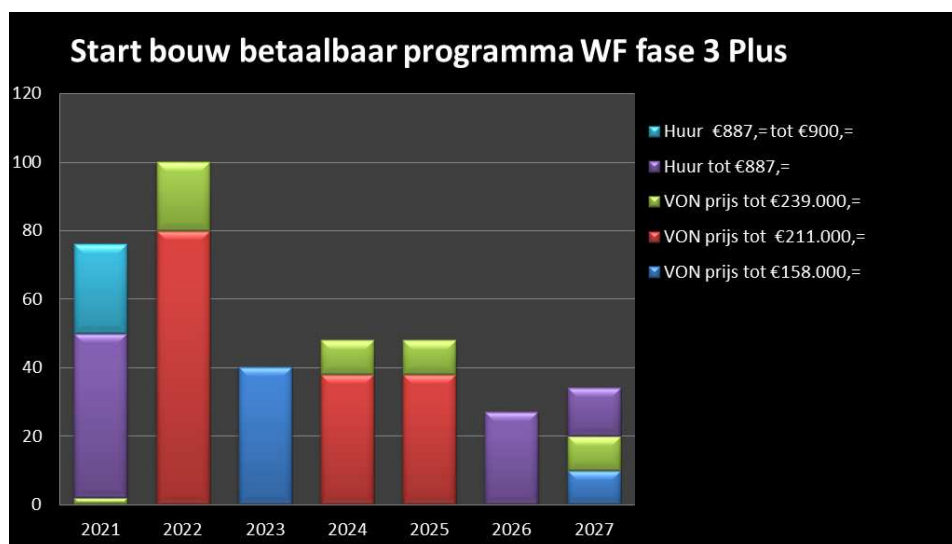
Samenvatting

Ten opzichte van de basisvariant wordt in de Plus variant langs de N302 één laag hoger gebouwd. Per blok kunnen 13 woningen extra worden gerealiseerd, 52 woningen in totaal.

Omdat er geen ruimte is voor extra parkeerplaatsen moet worden afgeweken van het parkeerbeleid. Alternatieven die passen binnen het beleid vragen een hoge investering (gebouwde parkeergarage). Nader onderzoek is nodig naar de (technische) haalbaarheid van gebouwde parkeervoorzieningen op deze locatie.

Planning

Aan de planning wordt ten opzichte van de basisvariant niets gewijzigd. Deelgebied 6 wordt naar voren gehaald om zo snel als mogelijk de woningen tot €158.000,= te kunnen bouwen. Omdat er met name in de blokken langs de N302 programma wordt toegevoegd stijgt ook de bouwproductie in de eerste jaren.





Bouwprogramma

Extra appartementen met VON prijs van maximaal €211.000,= langs de N302.

Wanneer over de volle lengte van de appartementen gebouwen één laag wordt toegevoegd is er per gebouw ruimte voor 13 extra appartementen. In totaal dus 52 extra betaalbare woningen.

De basis van 5 lagen wordt dan 6 lagen en de accenten van 9 lagen worden 10 verdiepingen hoog.

Het bouwprogramma in de Plusvariant ziet er dan als volgt uit:

Bouwprogramma Waterfront fase 3: ontwikkelplan Plus																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Overzicht totale bouwprogramma Plus Variant.

40% van het programma valt nu in de categorie betaalbaar ten opzichte van 36% in de basisvariant.

Vergelijking aandeel betaalbaar programma						
	Grondexploitatie 2020		Basis variant		Plus variant	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal woningen	748	100%	881	100%	933	100%
Betaalbaar tot €158.000,=	0	0%	50	6%	50	5%
Betaalbaar tot €211.000,=	0	0%	104	12%	156	17%
Subtotaal	0	0	154	17%	206	22%
Betaalbaar tot €239.000,=	0	0%	52	6%	52	6%
Huur tot €887,=	99	13%	89	10%	89	10%
Huur €887,= tot €900,=	22	3%	26	3%	26	3%
Subtotaal	121	16%	321	36%	373	40%
Overig (duur)	627	84%	560	64%	560	60%

Vergelijking aandeel betaalbaar programma in verschillende varianten

Opmerkingen bij bouwprogramma Plus Variant:

- In de appartementen langs de N302 is het goedkoopste programma dat kan worden gerealiseerd circa 2 ton. De bouwkosten zijn te hoog om een appartement van voldoende minimale maat te bouwen voor minder dan 2 ton. Wanneer dat appartement voor minder dan 2 ton wordt verkocht is de overwinst bij verkoop voor de eerste koper.
- Het bestemmingsplan staat de bouw van maximaal 944 woningen toe in het Waterfront fase 3. De Plusvariant omvat nu de bouw van 933 woningen. De Plusvariant maakt dus maximaal gebruik van de aanwezig bouw mogelijkheden.



- Naast de vraag of het *kwantitatief* nodig is, is het de vraag of het extra programma *kwantitatief* aansluit bij de behoefte. Het product dat de markt op dit moment kan realiseren voor een prijs tot € 211.000,- is niet voor alle doelgroepen die een woning in die prijsklasse zoeken een oplossing.

Verkeer en Parkeren

Voor de extra woningen in de Plus variant zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar. Dat betekent een tekort van 52 parkeerplaatsen in dit deel van het Waterfront fase 3.

Opmerkingen bij parkeeroplossing Plus Variant

- De oorsprong van het project Waterfront is gelegen in de wens de parkeerproblematiek voor het centrum en de omliggende wijken op te lossen. Door nu extra woningen toe te voegen zonder daarvoor in een parkeerplaats te voorzien zal de parkeerdruk in deze nieuwe wijk toenemen.
- Extra gebouwde parkeerplaatsen onder de al geplande halfverdiepte laag betekent een investering van ten minste €1,5 miljoen. De technische uitvoerbaarheid moet nog worden aangetoond maar de ruimte in deze zone is beperkt.
- De basisvariant is parkeertechnisch zelfvoorzienend (kental van 1,6 voor woningen groter dan 70 m² icm parkeerregulering). Verdere verlaging van de norm (toevoegen woningen zonder parkeerplaats) werkt wanneer er geen alternatieven beschikbaar zijn of er een goede aansluiting is op het Openbaar Vervoer. Alternatieven zijn er in de omliggende wijken (fase 2, delen van de Zeebuurt en Stadsdennen Noord). De wijk is goed aangesloten op de auto infrastructuur maar veel minder op de OV structuur (grote afstand van een Sprinter station). De verwachting is dan ook dat het autobezit niet zal afnemen wanneer er minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn (zou wel het geval zijn wanneer alternatieven ontbreken en er een OV oplossing is).
- Parkeerterreinen P6, P7 en P8 zijn gereserveerd voor andere doelgroepen of te ver weg gelegen om een rol te spelen in het oplossen van parkeerdruk in het deel van fase 3 langs de N302.

Stedenbouw

Het verhogen van de 4 gebouwen met één extra bouwlaag is stedenbouwkundig acceptabel. Door te werken met een basis van 6 bouwlagen met een verhoging / accent van 10 bouwlagen ontstaat weliswaar een forse wand, maar deze is toch voldoende speels van opzet en past qua hoogte binnen het dwarsprofiel van de Willem van Ariestraat. Het werken met hoogteaccenten van circa 31 meter past ook binnen de totale stedenbouwkundige hoofdopzet van de wijk Waterfront, waar met vergelijkbare hoogteaccenten wordt gewerkt.

Proceduureel

Het bouwprogramma van de Plus variant past net binnen de kaders van het bestemmingsplan waar het de aantallen woningen betreft. De 10^e bouwlaag kan worden gerealiseerd door gebruik te maken regeling in het bestemmingsplan die een overschrijding van 10% van de maximale bouwhoogte mogelijk maakt.

De plusvariant voldoet niet aan het parkeerbeleid. In het amendement dat de bouwhoogte tot 30 meter regelde was die voorwaarde gesteld.

Geluid en molenbiotoop zijn ook in deze Plusvariant geen belemmering.



Financiën

Ook voor de Plus variant geldt dat wanneer alle wijzigingen worden verwerkt bij de herziening van de grondexploitatie het resultaat na herziening (2021) per saldo naar verwachting ten minste gelijk is aan het resultaat van de grondexploitatie prijspeil 2020.

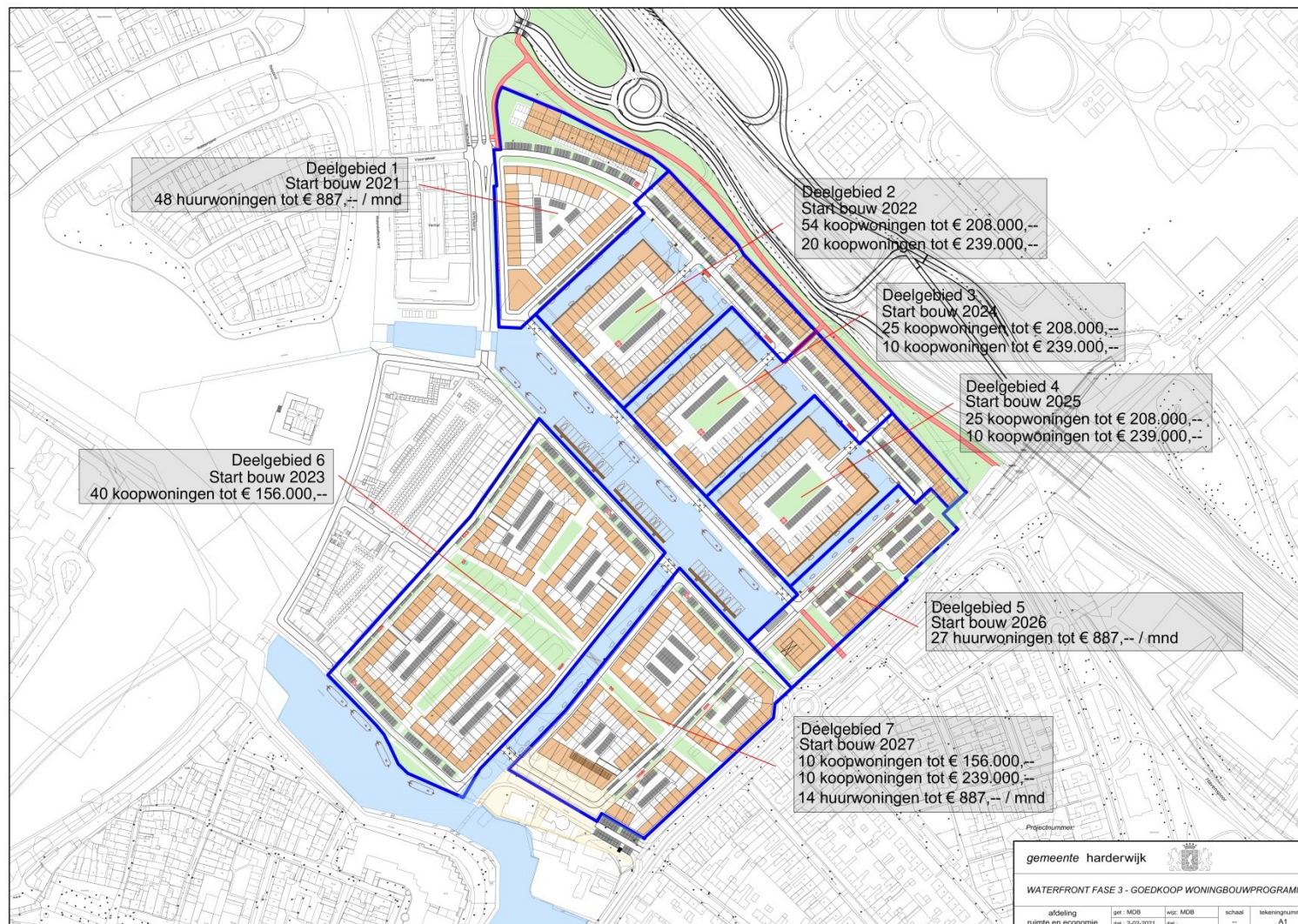
Marktoets

Het bouwprogramma voor de deelgebieden 2, 3 en 4 is gebaseerd op een massastudie voor deelgebied 2 die in samenwerking met de betrokken ontwikkelaar is uitgewerkt.

Een wijziging van het programma betekent een stap terug in het proces. Of dat vertraging oplevert voor de ontwikkeling van deelgebied 2 is moeilijk in te schatten. Een toevoeging van 13 woningen per blok zonder de verplichting ook het parkeren op te lossen is uiteraard eenvoudiger dan bijvoorbeeld de toevoeging van een ondergrondse parkeerkelder. Los van deze bouwtechnische vraagstukken is ook de markttechnische toets van belang. Sluit het product, een appartement zonder een parkeervoorziening, voldoende aan bij de markt en is het product daarmee voldoende commercieel interessant? Welk effect heeft het berekende tekort aan parkeervoorzieningen in het gebied op de waardering voor de woningen in het gebied? Bij de vertaling van de Plusvariant in concrete bouwplannen worden deze vragen gesteld en beantwoord. Omdat het product op dit moment nog niet in de markt is getoetst is het niet zeker of het product door de markt als interessant genoeg wordt beoordeeld om ook over te gaan tot de bouw (en de verkoop).



Bijlage 2: Overzicht betaalbaar programma basis variant





Bijlage 3: Input werksessie Commissie Ruimte: 8-9-2020

Wonen

- De vraag naar betaalbare woningen voor heel Harderwijk is ruim 300.
- Het huidige aanbod van betaalbare woningen in deze categorie in de projecten is laag. Productie moet worden opgevoerd.
- Betaalbaar programma wordt over de stad verdeeld.
- Belangrijk uitgangspunt is het creëren van gevarieerde woonmilieus.
- Het Waterfront fase 3 is één van de projecten waar op relatief korte termijn betaalbaar bouwprogramma kan worden gerealiseerd.
- Voor het Waterfront fase 3 kunnen naar schatting 125-175 betaalbare woningen worden geprogrammeerd.
- Het betaalbare programma wordt niet geconcentreerd op 1 plek maar wordt zo veel als mogelijk gespreid over het project (variatie in woonmilieus)
- Omdat de vraag groot is ligt de nadruk op het realiseren van zoveel mogelijk betaalbaar programma op zo kort mogelijke termijn (Nadruk op eerste deelplannen).
- Betaalbaar programma moet betaalbaar blijven. Om die reden worden alleen financieel “gezonde” product-markt combinaties ontwikkeld.
- Wanneer woonproducten onder de marktwaarde worden aangeboden dan wordt de betaalbaarheid gegarandeerd door middel van de inzet van bijvoorbeeld koopgarant.

Parkeren

- Het belang van een snelle realisatie van betaalbare woningen weegt zwaarder dan het strikt toepassen van de parkeernorm.
- Bij de ontwikkeling van betaalbaar programma kan om die reden beargumenteerd worden afgeweken van de door de raad vastgestelde parkeernormen.
- Er is ruimte om te experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten en de parkeernorm voor (deel)projecten daarop aan te passen.
- Verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer (halteplaats) en investeringen in de voorzieningen voor langzaam verkeer (fietsenstallingen, e-bike oplaadpunten) rechtvaardigen een lagere parkeernorm.
- De relatie tussen woningtype, doelgroep en parkeerbehoefte kan aanleiding zijn om de parkeernorm voor specifieke categorieën naar beneden toe bij te stellen.
- Bij de verdeling van de beschikbare parkeerruimte (P-garage Kop van de Stadswerven en het overloopterrein) wordt ook het belang van het toevoegen van betaalbare woningbouw meegewogen.
- De keuzes ten aanzien van parkeren in het Waterfront fase 3 leiden niet tot een significant hogere parkeerdruk in de omliggende wijken.



Financiën

- De grondexploitatie kan extra worden belast met een investering ten behoeve van betaalbare woningbouw maar voorstellen die het tekort in de grondexploitatie laten oplopen gaan altijd samen op met een voorstel hoe dit tekort (in de gemeentebegroting) op te vangen.
- Wanneer extra wordt geïnvesteerd in betaalbare woningbouw dan is dat onder de voorwaarde dat die woning ook betaalbaar blijft en over een langere periode voor doelgroep beschikbaar blijft.
- De onrendabele top voor een betaalbare woning wordt per locatie en per project (voor heel Harderwijk) in beeld gebracht zodat kan worden gekozen voor de financieel economisch meest logische locatie voor de realisatie van betaalbare woningbouw in Harderwijk.
- Ook het effect op de grondwaarde van naastgelegen ontwikkelingen wordt bij de afweging rondom optrekken van de bouwhoogte betrokken.

Molenbiotoop

Gezien het geringe effect van verhoging van de bouwhoogte langs de N302 op het windveld van de molen weegt het belang van de realisatie van betaalbare woningbouw zwaarder dan het belang van de molenbiotoop.

Stedenbouw

- Op meerdere locaties binnen het project Waterfront fase 3 kan betaalbaar programma worden toegevoegd of kunnen grotere woningen worden omgevormd naar kleiner betaalbaar programma.
- De ruimtelijke kwaliteit op de lange termijn is een belangrijk criterium bij het maken van (ruimtelijke) keuzes op de korte termijn.
- Bij het toevoegen van extra woningbouwcapaciteit in zowel de zone langs de N302 als elders in het Waterfront fase 3 is de maximale bouwhoogte niet begrensd op 30 meter.
- Het is stedenbouwkundig wenselijk meer variatie aan te brengen in bouwhoogte zodat extra bouwvolume gecombineerd kan worden met ruimtelijke kwaliteit.
- Vanaf de N302 blijft er zicht op de overige bebouwing van het Waterfront en op de stad.
- Extra (betaalbaar) bouwprogramma mag niet ten koste gaan van groen en speelvoorzieningen.

Geluid:

Het besluit over de hogere grenswaarde uit 2020 welke gebaseerd is op het besluit uit 2008 biedt voldoende ruimte voor het vergroten van het bouwprogramma.