

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000087477
Datum:	20 december 2021
Opsteller:	drs. T.W. Wagteveld MSRE
Portefeuillehouder:	Wethouder J. de Jong
Onderwerp:	Project Flora Jozina

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden vast te stellen. Namelijk:
 - A) Vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten uit paragraaf 3.2 van de 'second opinion' van SRO (april 2021) als ruimtelijk kader voor planologische planontwikkeling.
 - B) Vaststellen van het volkshuisvestelijke uitgangspunt dat het woningbouwprogramma voor 80-90% uit woningen in de lage en middeldure middenhuursector en voor 10%-20% uit woningen in de goedkope koopsector bestaat en dat voor wat betreft de lage middenhuurwoningen wordt aangesloten bij de bepalingen in de Doelgroepenverordening. Gekozen wordt voor de doelgroepen senioren, wonen met zorg, starters en kleine gezinnen.
2. Na vaststelling door de raad een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar voor kostenverhaal te sluiten om daarna de planologische procedure te kunnen starten.

Inleiding

Aanleiding

Halverwege 2019 heeft Veldboom Vastgoed een stedenbouwkundig voorstel met woningbouw voor het voormalige tuincentrum 'Flora Jozina' aan de Stadsdennenweg 10 aan de gemeente gepresenteerd. Veldboom Vastgoed is eigenaar van de gronden. De gemeente heeft als taak te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening.

Procesverloop in 2020 en 2021

Na afloop van een ambtelijk adviestraject zijn er in 2020 gesprekken tussen ontwikkelaar, bewoners uit de omgeving en gemeente gevoerd. In het laatste overleg is gezamenlijk de conclusie getrokken dat de verschillen van inzicht over de invulling van deze transformatie onoplosbaar groot zijn. Breekpunt is met name het aantal woningen (ca. 70) dat voor de bewoners te hoog was. Het college heeft daarna de raad in kennis gesteld van de stand van zaken en de eigen stedenbouwkundige randvoorwaarden ter vaststelling aangeboden. In de raadscommissie Ruimte van december 2020 is hier, met inbreng van de ontwikkelaar en bewoners, uitvoerig over gesproken. De raadscommissie heeft het college opgeroepen met in achtneming van de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden, opnieuw te proberen tot een door alle partijen gedragen plan te komen. Er heeft geen besluitvorming plaats gevonden.

In het voorjaar van 2021 heeft de gemeente aan het bureau SRO te Arnhem gevraagd een stedenbouwkundig 'second opinion' uit voeren (zie bijlage 1). Doel was het objectief laten aangeven van ruimtelijke kaders zonder te worden geleid door andere plannen en belangen. De 'second opinion' ondersteunde de belangrijkste principes uit het stedenbouwkundig voorstel van Veldboom Vastgoed, maar bevatte volgens de gemeente ook waardevolle adviezen voor bijstelling en uitwerking. Overigens net als het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uit november 2020 dat al deed.

De 'second opinion' is meegegeven aan Veldboom Vastgoed om haar schetsplan bij te stellen en verder uit te werken. De 'second opinion' is tevens ter beschikking gesteld aan de bewoners.

In oktober 2021 heeft Veldboom Vastgoed in bijzijn van de gemeente haar bijgestelde stedenbouwkundig voorstel aan de bewoners gepresenteerd. Struikelblok voor de bewoners bleek opnieuw het aantal woningen (68) te zijn; naast dat er ook stedenbouwkundige bezwaren werden ingebracht. Opnieuw heeft de

gemeente in een aantal afzonderlijke gesprekken met Veldboom Vastgoed en bewoners getracht te komen tot een bepaalde mate van overeenstemming. Dat is niet gelukt. Wel heeft Veldboom Vastgoed een aantal stedenbouwkundige wensen van bewoners en programmatische wensen van de gemeente in haar stedenbouwkundig voorstel overgenomen.

Vergelijkend onderzoek van verbeeldingen

Na de conclusie dat overeenstemming echt niet mogelijk lijkt, heeft de gemeente aan de bewoners aangeboden hun optimale stedenbouwkundige inrichting in beeld te brengen en die af te zetten tegen een vergelijkbare verbeelding van het stedenbouwkundig voorstel van Veldboom Vastgoed. Door beide plannen vergelijkbaar te verbeelden worden de verschillen in stedenbouwkundige voorkeur van beide partijen helder. De bewoners hebben hieraan hun medewerking toegezegd en gegeven. Zie voor het resultaat bijlage 2 'Vergelijkend onderzoek t.b.v. herontwikkeling Flora Jozina'. De opgestelde verbeelding van de bewoners is door de bewoners akkoord bevonden.

Uitgangspunten van gemeente

Stedenbouwkundig:

De gemeente heeft in het najaar van 2021 aan beide partijen aangegeven vast te willen houden aan de 'second opinion' als ruimtelijk kader voor de bouwvolumes. Zie daarvoor paragraaf 3.2 van bijlage 1.

Volkshuisvestelijk:

Voor wat betreft het woningbouwprogramma is het uitgangspunt om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de Woonvisie, rekening houdend met de kenmerken van de locatie.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten

Prijssegmenten	Doelgroepen
50% Lage middenhuur (€ 755 – € 900) → <i>Doelgroepenverordening van toepassing</i> 35% Middeldure middenhuur (€ 900 - € 1050) 15% Goedkope koop (< € 211.000)	senioren, wonen met zorg, starters, kleine gezinnen

Zie voor uitwerking, bijlage 3 ('Optimalisatie woningbouwprogramma Flora Jozina').

Overzicht van verschillen posities

Onderstaand overzicht geeft de verschillen in positie tussen Veldboom Vastgoed, de gemeente (met ruimtelijk kader van SRO) en bewoners aan. Het overzicht laat zien dat qua bouwvolumes het ruimtelijk kader van de gemeente en het stedenbouwkundig voorstel van Veldboom Vastgoed dicht bij elkaar liggen. Qua programma en doelgroepen is het verschil met de gemeentelijke visie dat Veldboom Vastgoed tot op heden geen mogelijkheden voor zorglevering laat zien en dat in het programma van de bewoners de huisvesting van senioren bovendien zeer beperkt mogelijk lijkt.

	Veldboom Vastgoed	Gemeente / Ruimtelijke kader / 'second opinion'	Bewoners
Bouwvolumes	Kleinschalige Bouwblokken van 2-3 lagen met kap	Kleinschalige Bouwblokken van 2-3 lagen met kap	Spiegelen van Stadsdennenweg + kleinschalige bouwblokken van 2 lagen (met kap). <u>Behoud van bedrijfswoning.</u>
Programma	68 app. 100% huur; nadruk op kleine woningen	30-50 wo. + nader onderzoek voor meer. Deel als koop; gedifferentieerde woninggroottes	40 woningen (beneden/boven/voor en achter) Eigendom n.t.b.; kleine en grote woningen.
Doelgroepen	Starters, kleine gezinnen, senioren	senioren, wonen met zorg, starters, kleine gezinnen	Gezinnen, jongeren en starters

NB: Omdat bouwmassa's uit het Ruimtelijke kader overeenkomen met voorstel van Veldboom, is verwachting dat conform Ruimtelijke kader 60-70 appartementen mogelijk zijn.

Kader

Woonvisie Harderwijk 2017-2027.

De uitvoeringsagenda woonvisie schrijft dat er in Harderwijk onder andere inzet nodig is op gebied van (betaalbare) middenhuur (<€850), betaalbare koop (tot €150.000,- en €200.000,-) (met index naar huidig prijspeil) en zorgwoningen. Deze woonproducten vormen een aanvulling op het bestaande woningaanbod in Harderwijk en spelen in op trends zoals vergrijzing, toegankelijkheid van woonproducten en realisatie betaalbare middenhuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat over efficiënt ruimtegebruik in Nederland. Ruimte is schaars, en om deze reden moeten nieuwe plannen onderbouwd worden. De ladder voor duurzame verstedelijking dwingt om bij ontwikkelingen te kijken naar bouwen in bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Daarmee blijft het buitengebied beter beschermd bij toekomstige ontwikkelingen en wordt de woonopgave opgelost in bestaand stedelijk gebied.

De structuurvisie 2031 doet geen concrete uitspraken over deze locatie.

Alternatieven

De conclusie is dat na twee jaar gesprek de inzichten van Veldboom en de omwonenden te ver uit elkaar liggen om deze volledig bij elkaar te brengen. Breekpunt zijn vooral de volumes en aantal woningen. Punt van onderzoek kan zijn hoe met behoud van het volume van de second opinion het spiegelen van de Stadsdennenweg, zoals door de omwonenden gewenst, mogelijk is.

Een neerwaartse bijstelling van het volume en het programma richting 30-40 koopwoningen ligt in lijn met de verbeelding van bewoners. Een neerwaartse bijstelling betekent echter een fikse aanslag op het zo

gewenste woonprogramma. Dat is ongewenst want er is juist behoefte aan meer woningen. De initiatiefnemer was juist voornemens uitsluitend huurwoningen te ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft n eerdere stadia ook grotere aantallen woningen/volumes voorgesteld. De voorgestelde kaders liggen dus tussen het alternatief van buurt en alternatief van initiatiefnemer in.

Beoogd effect

Het vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten leidt inhoudelijk tot een heldere positiebepaling van de gemeente. Gezien het overzicht van verschillen is er een basis om het gesprek met Veldboom Vastgoed voort te zetten en is er een basis om verdere stappen te kunnen zetten in de ontwikkeling, zoals kostenverhaal bij de grondeigenaar en de start van een planologische procedure.

Argumenten

- 1.1 Het verzoek om de stedenbouwkundige- en programmatische kaders voor locatie Flora Jozina voor te stellen aan de raad is redelijk uniek. Gebruikelijk is het dat het college deze vaststelt op basis van bestaand beleid en vervolgens een bestemmingsplan uitwerkt en voorlegt aan de raad. De nu ontstane situatie vraagt echter om eerdere kaderstelling door de raad. De verschillende inzichten tussen de omgeving en de ontwikkelaar zijn te groot om opgelost te kunnen worden. Dit vraagt duidelijke stellingname van de gemeente.
- 1.2 De 'second opinion' is opgesteld door een gekwalificeerd en onafhankelijk opererend stedenbouwkundig bureau en bevat een evenwichtige analyse van de locatiekenmerken en ruimtelijke mogelijkheden. De 'second opinion' biedt de nodige flexibiliteit voor uitwerking in planontwerp.
- 1.3 Gezien de fixatie van de grondeigenaar op aantallen woningen en exploitatie in de huursector, is het belangrijk als gemeente een woningbouwprogramma vast te stellen dat zo goed mogelijk aansluit bij de gemeentelijke woonvisie. Temeer omdat Flora Jozina vanwege de directe ligging bij het centrum een goede kans biedt om nieuw woningaanbod voor verschillende doelgroepen te bieden.
- 2.1 Het stedenbouwkundig ontwerp van Veldboom Vastgoed passen in de uitgangspunten van de 'second opinion' cq. het ruimtelijk kader. Wel zijn er programmatische verschillen van inzicht. Deze lijken op voorhand niet onoverbrugbaar. Indien nodig biedt het beleidsmatig-planologische instrumentarium de gemeente de mogelijkheid om woningbouw categorieën en prijsgrenzen voor te schrijven.
- 2.2 Inmiddels wordt door gemeente twee jaar voor het schetsplannen van de grondeigenaar ambtelijke ondersteuning geboden. Het is dus van belang om met de grondeigenaar afspraken over kostenverhaal te maken, zeker als nieuwe stappen zouden worden ondernomen.

Omgevingswet

Beschrijf hoe het voorgestelde beleid vastgelegd wordt in de omgevingsvisie en/of omgevingsplan. Wat wordt bindend en voor wie?

Welke invloed heeft het op de fysieke leefomgeving (o.a. bouwwerken, infrastructuur, water, watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed).

Wordt nader bepaald in het op te stellen omgevingsplan en bij de vaststelling ervan door de gemeenteraad.

Financiën

Het raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Duurzaamheid

Er moet worden voldaan aan de aangescherpte EPC normen die in gemeente Harderwijk gelden, conform de aanvraag in de Crisis en herstelwet. Door het gebied te ontwikkelen volgens het voorgestelde ruimtelijke kader wordt bijgedragen aan meer groene ruimte en minder verharding op deze plek.

Communicatie

Communicatie met bewoners en de grondeigenaar heeft veelvuldig plaats gevonden. Vanwege de coronamaatregelen heeft de communicatie in belangrijke mate digitaal plaats gevonden; indien mogelijk is er ook fysiek overlegd. Uiteraard is het belangrijk ook bij nieuwe stappen de communicatie goed en zorgvuldig vorm en inhoud te geven.

Uitvoering

De raadsvaststelling dient de start te zijn van contractvorming en de planologische procedure.

Bijlagen

1. Ruimtelijk-functioneel kader Flora Jozina, buro SRO, april 2020 ('second opinion')
2. Vergelijkend onderzoek t.b.v. herontwikkeling Flora Jozina, december 2021
3. Optimalisatie woningbouwprogramma Flora Jozina, december 2021