



Memo

aan	:	Gemeenteraad
van	:	Wethouder Van Bijsteren
organisatie	:	Domein Ruimte
eenheid	:	
i.a.a.	:	
datum	:	09-12-2020
onderwerp	:	Beantwoording aanvullende vragen naar aanleiding van memo inhoudelijke richting betaalbare woningbouw Waterfront fase 3
reg.nummer	:	

Aanleiding en vragen

Het college heeft de raad via een memo d.d. 23 november 2020 geïnformeerd over de Inhoudelijke richting betaalbare woningbouw Waterfront fase 3 (nr. 02430000048039 / 02430000162377).

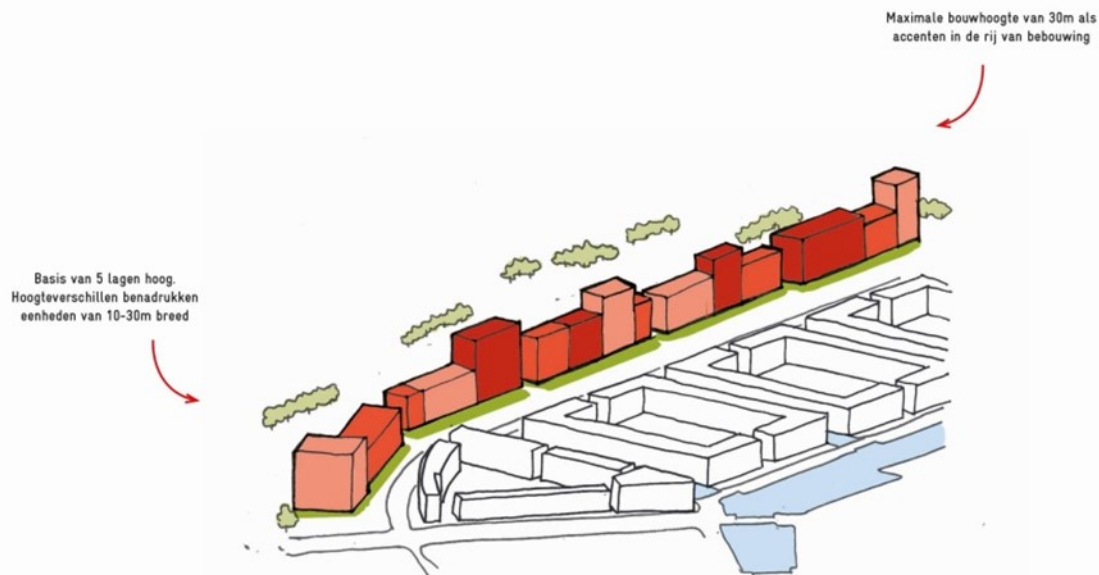
Naar aanleiding van dit memo zijn door de fractie van Harderwijk Anders de volgende aanvullende vragen gesteld:

1. Op pagina 3 staat dat sommige blokken accenten hebben tot 22 meter en andere tot circa 28 meter. Wat is de exacte hoogte per blok en hoeveel procent bedraagt dit van het totaal aan bouwblokken?
2. Op pagina 5 bovenaan wordt gerept over bestaande afspraken rond parkeergarage Kop van de Stadswerven. Graag ontvangen we een afschrift van deze afspraken.
3. Daarnaast wordt gesteld dat deze garage te ver af ligt van de bouwblokken langs de N302. We hebben hierover 2 vragen:
 - a) wat is de afstand tot eerste en laatste punt van het bouwblok?
 - b) op welke normen is de conclusie gebaseerd dat dit te ver af is?

Beantwoording vragen:

Vraag 1:

Samen met de ontwikkelaar van de blokken 10 en 11 is in de afgelopen periode een massastudie opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met het gewenste (betaalbare) bouwprogramma, met de oplossing voor het parkeren, met de markt (verkoopbaarheid van de producten), met de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en met de, ook voor de ontwikkelaar gewenste, stedenbouwkundige opzet. Het bouwprogramma dat uit deze studie naar voren komt is verwerkt in het memo dat al is toegezonden. De aannames uit die massastudie zijn ook vertaald naar de andere blokken langs de N302. Dat leidt tot het beeld dat in de onderstaande tekening is weergegeven.



Verbeelding bouwblokken N302

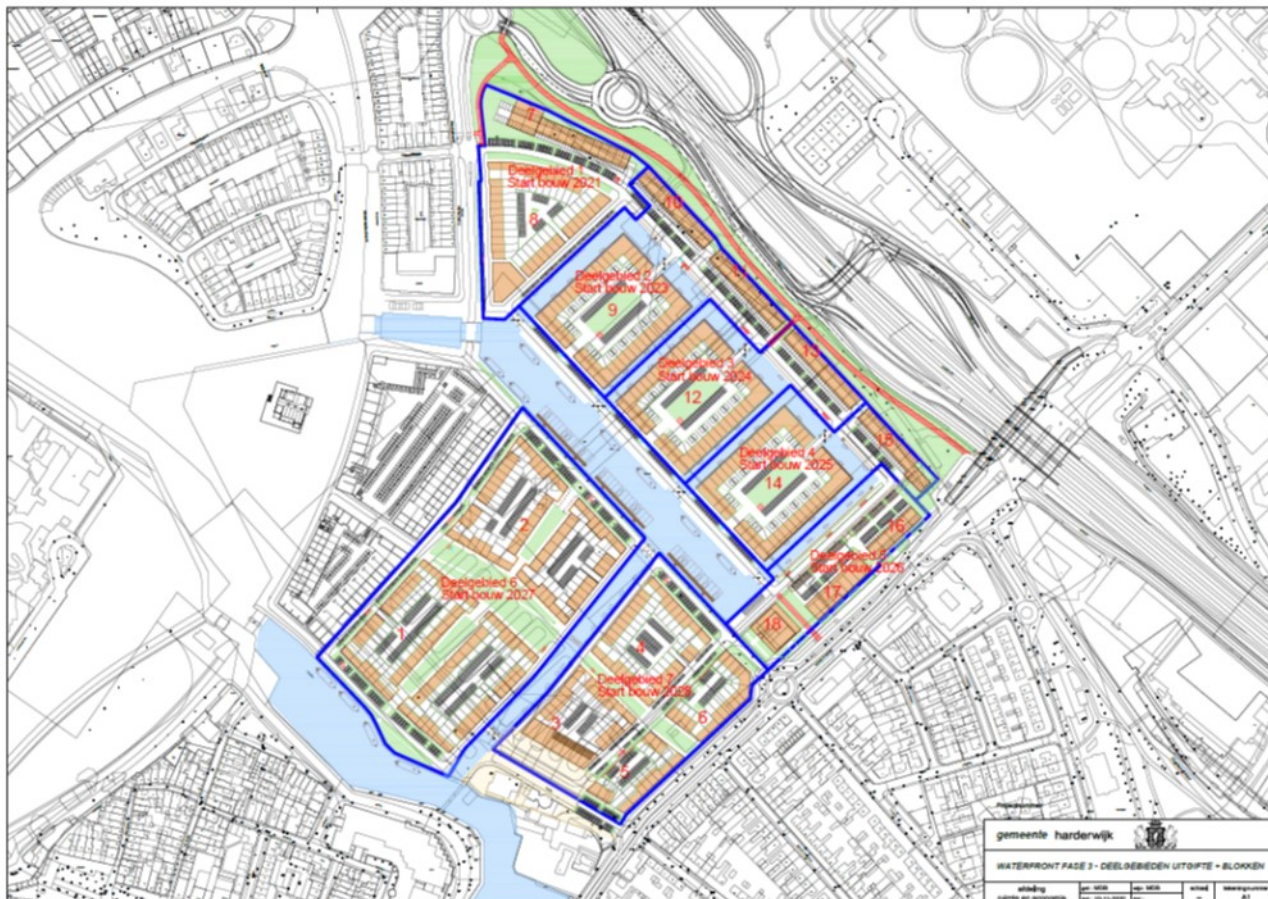
7.

De vier blokken langs de N302 hebben elk een lengte van 76,8 meter. De basis bestaat uit 5 bouwlagen op een half verdiepte parkeerkelder. De basishoogte is daarmee 16,5 meter. Het voorstel is om op elk gebouw een hoogteaccent te plaatsen:

- Blok 10 > hoogte accent van 2 bouwlagen (totale hoogte 22,5 meter) van circa 25 meter breed
- Blok 11 > hoogte accent van 4 bouwlagen (totale hoogte van 28,5 meter) van circa 25 meter breed
- Blok 13 > hoogte accent van 2 bouwlagen (totale hoogte van 22,5 meter) van circa 25 meter breed
- Blok 15 > hoogte accent van 4 bouwlagen (totale hoogte van 28,5 a 30 meter) van circa 25 meter breed

Dit betekent dat circa 33% van de lengte van elk blok wordt gebruikt voor het toepassen van een accent in de hoogte.

Voor de volledigheid is in de tekening hieronder de indeling naar deelgebieden en bouwblokken aangegeven en is ook de geschatte datum van de start van de bouw aangegeven.



Vraag 2:

- In 2015 is er met het Dolfinarium overeengekomen dat er 750 plaatsen worden gerealiseerd in de garage in de Kop van de Stadswerven. Ook is afgesproken dat partijen zich bewust zijn van het feit dat de parameters op basis waarvan dit aantal is overeengekomen kunnen veranderen en dat daarmee ook dit aantal dus kan wijzigingen (zie bijlage Allonge 31 maart 2015).
- In 2016 heeft de raad de nota parkeren binnenstad en Waterfront vastgesteld. De raad heeft gekozen voor het in deze nota besproken scenario B. De onderstaande tabel is onderdeel van dit scenario. (zie bijlage nota parkeren).

	Vergunninghouders		Bezoekers		Totaal
	Bew	Werkn	Bou+Wf	Dolf	
Variant B					
Dolfinariumeiland	225	100	200	0	525
Kop van de Stadswerven	200	0	0	400	600
Overloopterrein	0	0	0	2100	2100
Eind totaal					3225

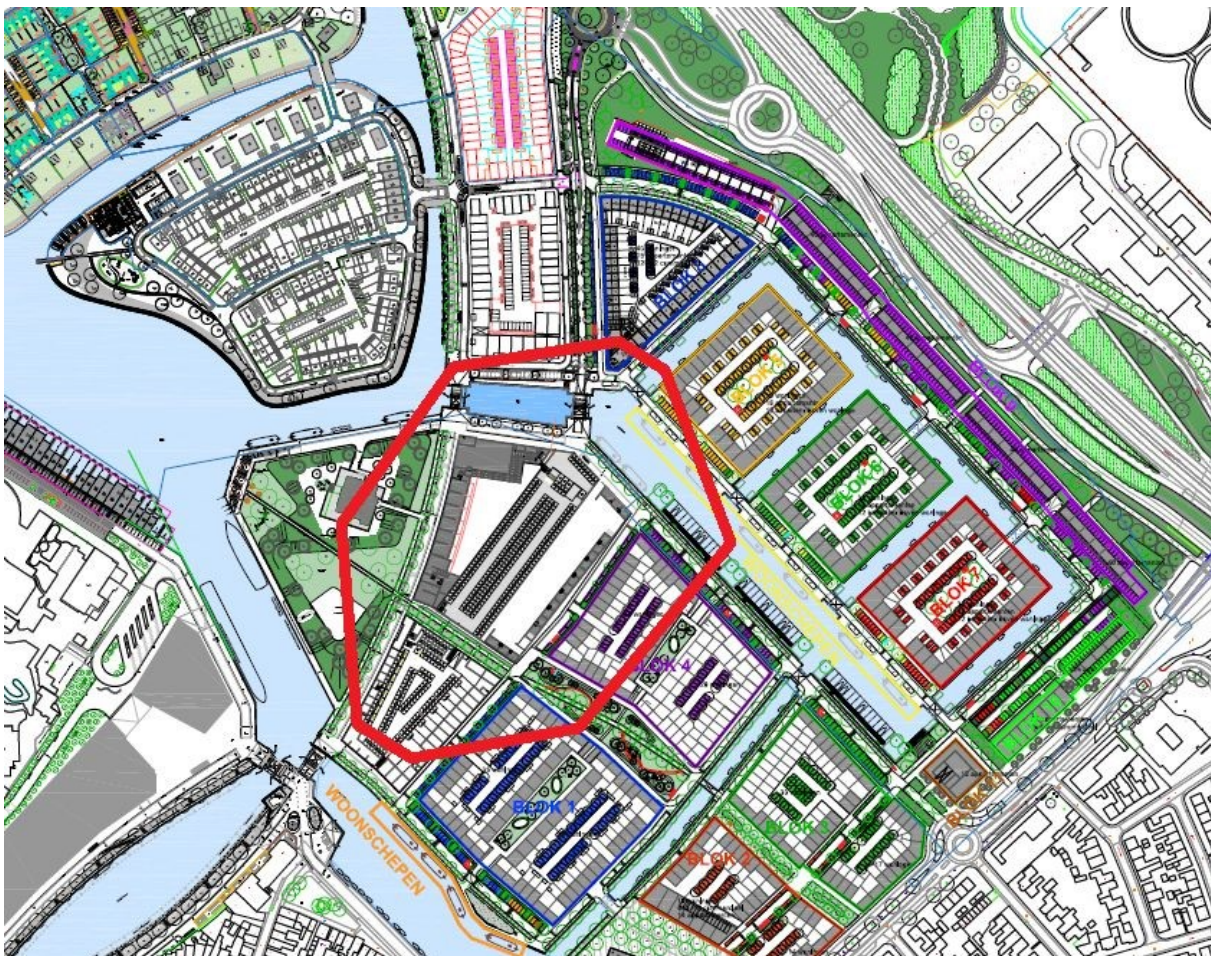
- Op basis van voortschrijdend inzicht is het aantal plaatsen in 2016 dus naar beneden toe bijgesteld. 400 plaatsen voor het Dolfinarium, 600 in totaal. Met deze aanpassing is het Dolfinarium akkoord gegaan onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding van 200 plaatsen.
- Het later nog vergroten van een garage is praktisch lastig uitvoerbaar en om die reden is met het Dolfinarium afgesproken uit te gaan van 500 plaatsen voor het bezoekersparkeren van het Dolfinarium.

- In de jaren erna is de garage verder uitgewerkt en is het totale aantal plaatsen bepaald op 665, 500 bezoekersparkeren en circa 120 voor de omliggende woningbouw (fase 2). Een kleine overmaat omdat er geen halve lagen worden gebouwd.
- De bouw van een garage van deze omvang is met het consortium dat fase 2 ontwikkelt overeengekomen. Het ontwerp van deze garage wordt op dit moment voorbereid.
- De garage hoeft geen rol te spelen in het oplossen van het parkeervraagstuk van fase 3, op basis van de door het college voorgestelde inhoudelijke lijn kan fase 3 zelf voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Vraag 3a:

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.



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

Vraag 3b:

De acceptabele loopafstanden zijn ontleend aan CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Het betreft paragraaf 7.1 in deze publicatie. 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.

Bijlagen:

- 1: Plankaart met deelgebieden/bouwblokken/planning
- 2: Allonge gemeente Harderwijk en Dolfinarium 31 maart 2015
- 3: Nota parkeren 2016