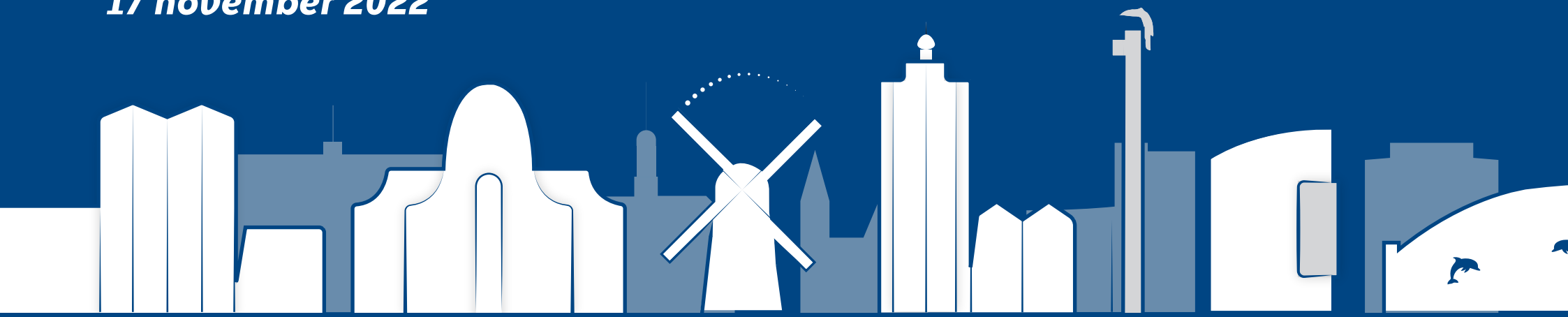
gemeente harderwijk

Hoogbouwvisie

Harderwijk

17 november 2022



Hoogbouwvisie

Harderwijk

gemeente harderwijk

Vastgesteld door de gemeenteraad op: .....

Een productie van de gemeente Harderwijk vanuit een samenwerking tussen domein Stad & Omgeving, domein Mens & Maatschappij en de commissie ruimtelijke kwaliteit. Aan dit visiedocument is de commentaarnota hoogbouwvisie als bijlage gekoppeld.

Contactpersoon: **Tim Nagtegaal, adviseur stedenbouw**

De beelden in deze visie worden naast eigen beeld- en kaartmateriaal bijgestaan door foto's van o.a. Ton Pors en Henk Merjenburgh.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 4

2. Waarom een hoogbouwvisie? 8

3. Wat is hoogbouw? 14

4. Waar is hoogbouw mogelijk? 28

5. Hoe wordt hoogbouw ingepast? 34

6. Hoe wordt hoogbouw getoetst? 52

7. Wanneer is hoogbouw geslaagd? 53

1. Samenvatting

1.1 Waarom een hoogbouwvisie?

De aanleiding van deze hoogbouwvisie is ontstaan door een aangenomen motie vanuit de gemeenteraad. De aanleiding van die motie is ontstaan door aanhoudende discussies over bouwhoogtes in bouwplannen. Daarnaast wordt het belang van een hoogbouwvisie in de Structuurvisie 2012 al beschreven.

Harderwijk blijft groeien en is een aantrekkelijke plek om te wonen. Harderwijk kan zijn positie als een stad met een regionale centrumfunctie verder versterken. Hoogbouw is een middel om het ambitieniveau een stap verder te brengen. De behoefte naar woningen blijft de komende jaren onverminderd groot, maar Harderwijk heeft steeds minder ruimte om uit te breiden. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2040 behoefte is aan ruim 4.400 woningen, waarvan circa 1.200 woningen als appartement. Met het bouwen van appartementen is het opzoeken van de hoogte bijna onvermijdelijk. Hoogbouw kan helpen bij de woningbouwopgave, zonder dat hoogbouw een doel op zich is. Een zorgvuldige inpassing is van belang. Hoogbouw draagt bij aan slim ruimtegebruik. Door de hoogte in te gaan, blijft er naar verhouding meer ruimte over voor groen en voorzieningen. Groen en voorzieningen zijn een meerwaarde voor de stad. Hoogbouw kan bijdragen in de identiteit, herkenbaarheid en leesbaarheid van Harderwijk. Hoogbouw versterkt zichtlijnen en markeert belangrijk plekken en entrees van de stad. Hoogbouw kan een bijdrage leveren aan het oplossen van maatschappelijke en klimatologische opgaven.

1.2 Wat is hoogbouw?

Hoogbouw is een vorm van gestapeld bouwen, maar kent vele verschijningsvormen. De definitie van hoogbouw is voor elke stad anders.

Voor de definitie van de Harderwijker bouwhoogte is gekeken naar de dominantie van de bomen en is er geanalyseerd op welke plekken in de stad sprake is van hogere bebouwing. Er is een verband tussen de hoofdstructuur van Harderwijk en hogere bebouwing in de stad. Hogere bebouwing staat nooit op een willekeurige plek, maar is altijd aangehaakt op belangrijke infrastructuur of nabij voorzieningen, de hoofdstructuur van de stad. De gemaakte analyse vormt een leidraad in de keuze van toekomstige locaties van hoogbouw in Harderwijk. De definitie van hoogbouw in Harderwijk bestaat uit vier categorieën:

- Laagbouw: t/m 3 bouwlagen (t/m 11 meter)
- Middelhoogbouw: t/m 7 bouwlagen (t/m 23 meter)
- Hoogbouw: t/m 17 bouwlagen (t/m 53 meter)

Het omslagpunt van middelhoogbouw naar hoogbouw is gerelateerd aan de gemiddelde boomhoogte en de maximale hoogte van hoogbouw is gerelateerd aan de Vuurtoren in het Waterfront (het hoogste gebouw in Harderwijk). Hoogbouw is programma- onafhankelijk en is dus niet alleen gericht op woningbouw.

De Vuurtoren is een opvallende verschijning. Biedt dit gebouw voldoende meerwaarde aan de stad? Is dit de gewenste uitstraling op deze plek? (foto volgende pagina) ▶


“Hoogbouw kan helpen in het vinden van een antwoord op de vraag welke stad Harderwijk in de toekomst kan zijn.”

“Locaties voor hoogbouw zijn niet willekeurig”

1.3 Waar is hoogbouw mogelijk?

Uit een analyse van de hoofdstructuur van Harderwijk, en de kansen om de zichtbaarheid van Harderwijk te vergroten, zijn er diverse kansrijke zoeklocaties voor hoogbouw ontstaan. De zoeklocaties voor hoogbouw zijn daarom niet willekeurig en bevinden zich voornamelijk op de volgende plekken:

- Langs de A28 / N302
- Nabij bestaande voorzieningen(clusters) / nabij OV
- Bij de entrees van de stad
- Op de kruising van verschillende infrastructuur

De verschillende categorieën van hoogbouw volgen de hiërarchie van de stad. Middelhoogbouw is vanwege de beperkte omvang op vele plekken mogelijk. Hoogbouw past alleen op strategische plekken en zijn als ‘bakens’ slechts beperkt inzetbaar, omdat de impact naar de omgeving groter is.

Hoogbouw is niet overal in Harderwijk wenselijk. De binnenstad kent een Rijksbeschermd stadsgezicht. Hoogbouw binnen dit historische centrum wordt niet toegestaan en hoogbouw vlakbij de binnenstad vergt extra zorgvuldigheid. Hierden en het buitengebied worden gekenmerkt door een sterk landelijke omgeving met vele waardevolle eigenschappen waardoor hoogbouw niet gewenst is. Tot slot is hoogbouw middenin woonbuurten vanwege de impact niet wenselijk, tenzij grenzend aan een voorzieningencluster of aan de hoofdstructuur van de stad.

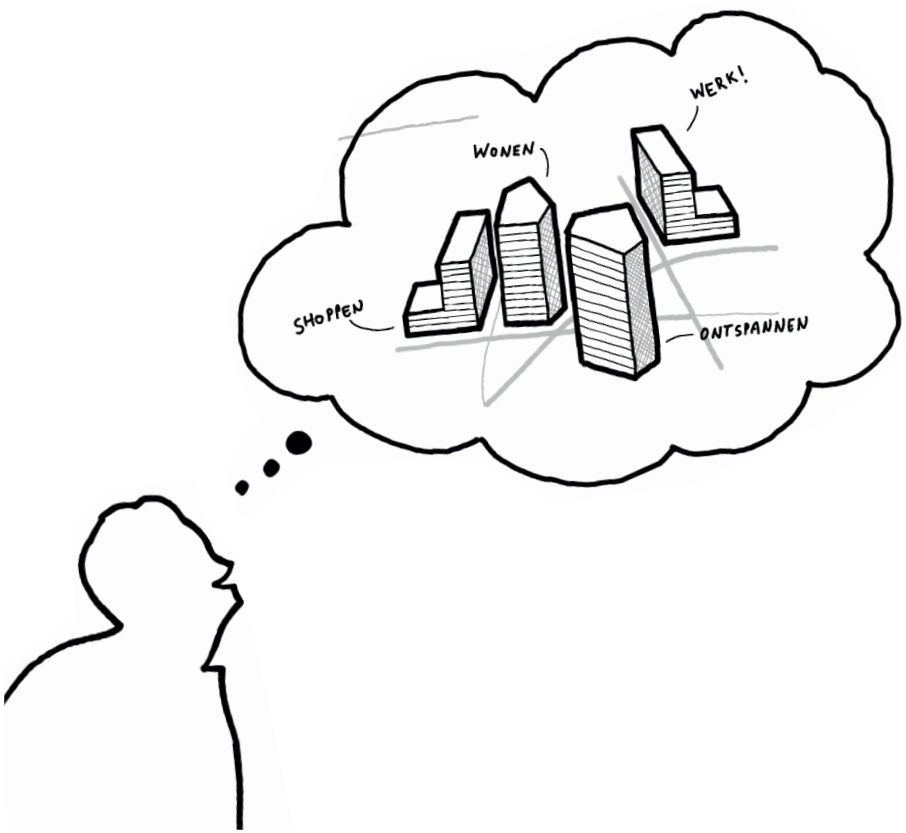
“Hoogbouw met een meerwaarde voor de stad.”

1.4 Hoe wordt hoogbouw ingepast?

De fijnmazige structuur van Harderwijk vraagt om een zorgvuldige inpassing van hoogbouw. Hoogbouw heeft impact op de directe omgeving en heeft impact op het aanzicht van de stad. Hoogbouw kent sterke punten, zwakke punten, kansen en risico’s. Aan de hand van een participatietraject is de stad bij de hoogbouwvisie betrokken. De gesprekken hierover tonen de noodzaak van hoogbouw aan, voornamelijk vanwege de schaarse ruimte en de grote behoefte aan woningen.

Hoogbouw is meer dan het bouwen van een gebouw om veel mensen te huisvesten. Het moet in alle opzichten een meerwaarde voor de stad zijn. Bij hoogbouw is het belangrijk om een mix aan functies te combineren en een logische verbinding te maken met de omliggende openbare ruimte en omliggende gebiedsontwikkeling. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat hoogbouw met een uitnodigende plint goed op de stad aansluit, maar ook een gebouw die met een hoogwaardige uitstraling die de identiteit van Harderwijk versterkt. Vanuit duurzaamheid biedt hoogbouw kansen om klimaatadaptatie en biodiversiteit te integreren, maar ook om een gebouw op een circulaire manier met een flexibele indeling te bouwen. Vanuit het sociaal- maatschappelijke aspect is het belangrijk dat hoogbouw betaalbaar en toegankelijk is voor iedereen. Voor een leefbare woonomgeving is het belangrijk dat voorzieningen nabij zijn, dat er ruimte is voor ontmoeting in- en om het gebouw en dat de openbare ruimte op een kwalitatieve manier ingericht wordt. Tot slot zijn bij hoogbouw de technische aspecten van belang, zoals bezonning, schaduw, parkeren, technische installaties en afval.

“Een hoogbouweffectrapportage moet inzicht geven in de effecten van hoogbouw op de stad.”



Hoe wordt hoogbouw getoetst?

Voor elk afwijkend bouwplan moet een bestemmingsplan / omgevingsplan worden opgesteld. Voor dit juridische kader zijn een aantal onderzoeken vereist, waaronder het inzichtelijk maken van de effecten op de leefomgeving. Bij hoogbouw is het van belang om dit vroegtijdig te onderzoeken. Een ‘hoogbouweffectrapportage’ moet inzicht geven in de effecten en toepassingen van al de genoemde aspecten in deze hoogbouwvisie. Tijdens het ontwerpproces zal de architect of ontwikkelaar aan de gemeente in een vroeg stadium moeten aantonen wat de effecten van het nieuwe bouwwerk op de omgeving en de stad zijn. Een ‘hoogbouweffectrapportage’ (met aanverwante onderzoeken) is een vereiste voor de behandeling van het bouwplan in het stedenbouwkundig beraad van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en een voorwaarde voor het college van B&W om een principebesluit op een bouwplan te nemen. De ‘hoogbouweffectrapportage’ wordt vervolgens geborgd in de anterieure overeenkomst. Een ‘hoogbouweffectrapportage’ geldt voor de categorie middelhoogbouw en hoogbouw.

2. Waarom een hoogbouwvisie?

2.1 Aanleiding

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Harderwijk met een motie ingestemd met het doel om een hoogbouwvisie voor Harderwijk op te stellen. In de motie wordt het college gevraagd om een hoogbouwvisie op te stellen die ingaat op de volgende aspecten:

1. **Vanaf welke hoogte is sprake van hoogbouw?;**
2. **Waar hoogbouw mogelijk is, minder wenselijk is of zeker niet kan;**
3. **Wat de toegevoegde waarde is van hoogbouw voor doelstellingen op het gebied van groen, zorg, duurzaamheid, werken en voorzieningen;**
4. **Hoe we hoogbouwplannen vooraf toetsen op de effecten op de omgeving, zoals leefbaarheid, mobiliteit, parkeren, windhinder en schaduwwerking.**

De motie vanuit de gemeenteraad komt niet vanuit het niets. De roep om een hoogbouwvisie speelt al enige jaren. Het belang van een hoogbouwvisie wordt in de Structuurvisie 2012 al beschreven. Een belangrijke aanleiding is bijvoorbeeld de aanhoudende discussie over de manier van bouwen in recente bouwplannen in Harderwijk. De discussie over hoogte en de impact op de omgeving is daarin constant een terugkerend thema. Maar ook de aanhoudende behoefte naar woningen in Harderwijk en het steeds schaarser worden van de ruimte voor nieuwbouw speelt hierin een rol.



Een greep uit recente krantenkoppen die de discussie over hoogte illustreert

“Deze hoogbouwvisie is een visie op de schaal van de stad.”

2.2 Over deze hoogbouwvisie

Deze hoogbouwvisie is een visie op de schaal van de gehele gemeente Harderwijk, zonder dat hoogbouw een doel op zich is. De visie doet op hoofdlijnen uitspraken over de definitie van hoogbouw, de mogelijke locaties voor hoogbouw en de uitgangspunten die daar bij horen. Er worden geen concrete uitspraken over precieze locaties en precieze hoogtes gedaan. Die uitwerking wordt vervolgens specifiek per bouwplan bepaald.

Deze hoogbouwvisie is opgesteld vanuit stedenbouwkundige kennis, de kennis over Harderwijk en vanuit een visie over wat voor een stad Harderwijk in 2040 kan zijn. Daarnaast is gebruik gemaakt van de inzichten van de vele hoogbouwvisies van allerlei gemeentes in het land. De visie is verder aangescherpt door de vele interne en externe bijdragen, door diverse onderzoeken uit de vakwereld en door inbreng vanuit de inwoners.

2.3 Leeswijzer

In de raadsmotie worden een aantal aspecten met betrekking tot hoogbouw gevraagd. Deze hoogbouwvisie geeft hier een antwoord op. Hoofdstuk 3 geeft vanuit de ruimtelijke analyse van de stad een antwoord op de definitie van hoogbouw. Hoofdstuk 4 geeft vanuit de ruimtelijke analyse van de stad inzicht in de mogelijke locaties voor hoogbouw en geeft inzicht waar hoogbouw niet wenselijk is. Verder is de raad benieuwd naar de manier waarop hoogbouw wordt ingepast en wat de toegevoegde waarde voor Harderwijk is. Hoofdstuk 5 geeft hier aan de hand van diverse thema’s een antwoord op. De belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde zijn hierin van belang. Vervolgens gaat hoofdstuk 6 in op de vraag over hoe hoogbouwplannen vooraf zorgvuldig getoetst worden. De hoogbouwvisie wordt afgesloten met een puntsgewijze samenvatting die laat zien wanneer (ideaal scenario) hoogbouw geslaagd is.

“Door hoogbouw wordt de schaarse ruimte beter benut.”

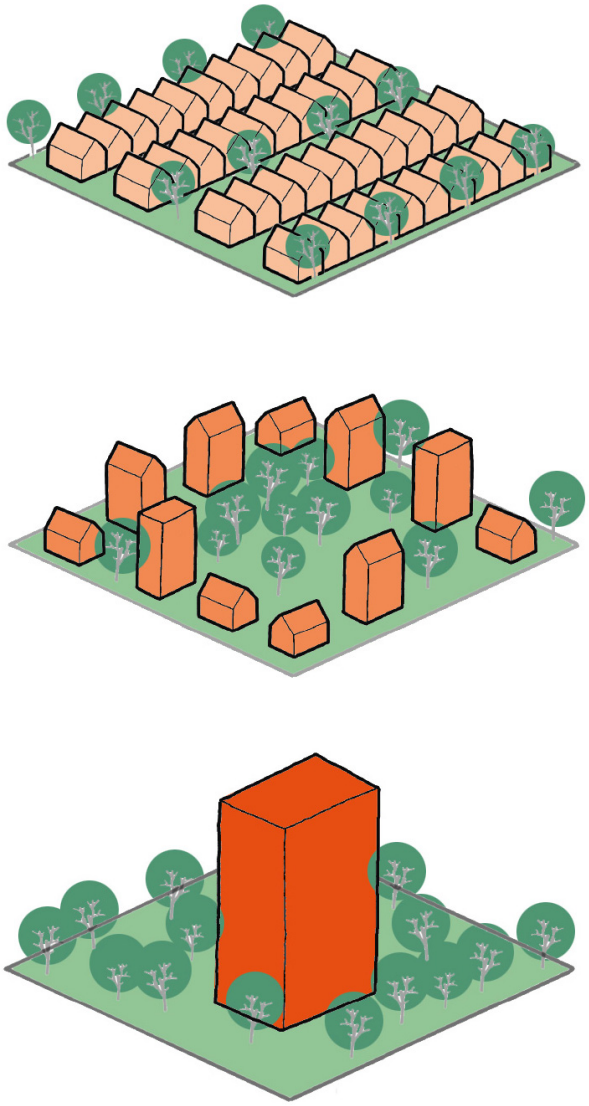
“Hoogbouw is een manier om de identiteit, herkenbaarheid en leesbaarheid van Harderwijk kracht bij te zetten.”

2.4 Waarom hoogbouw?

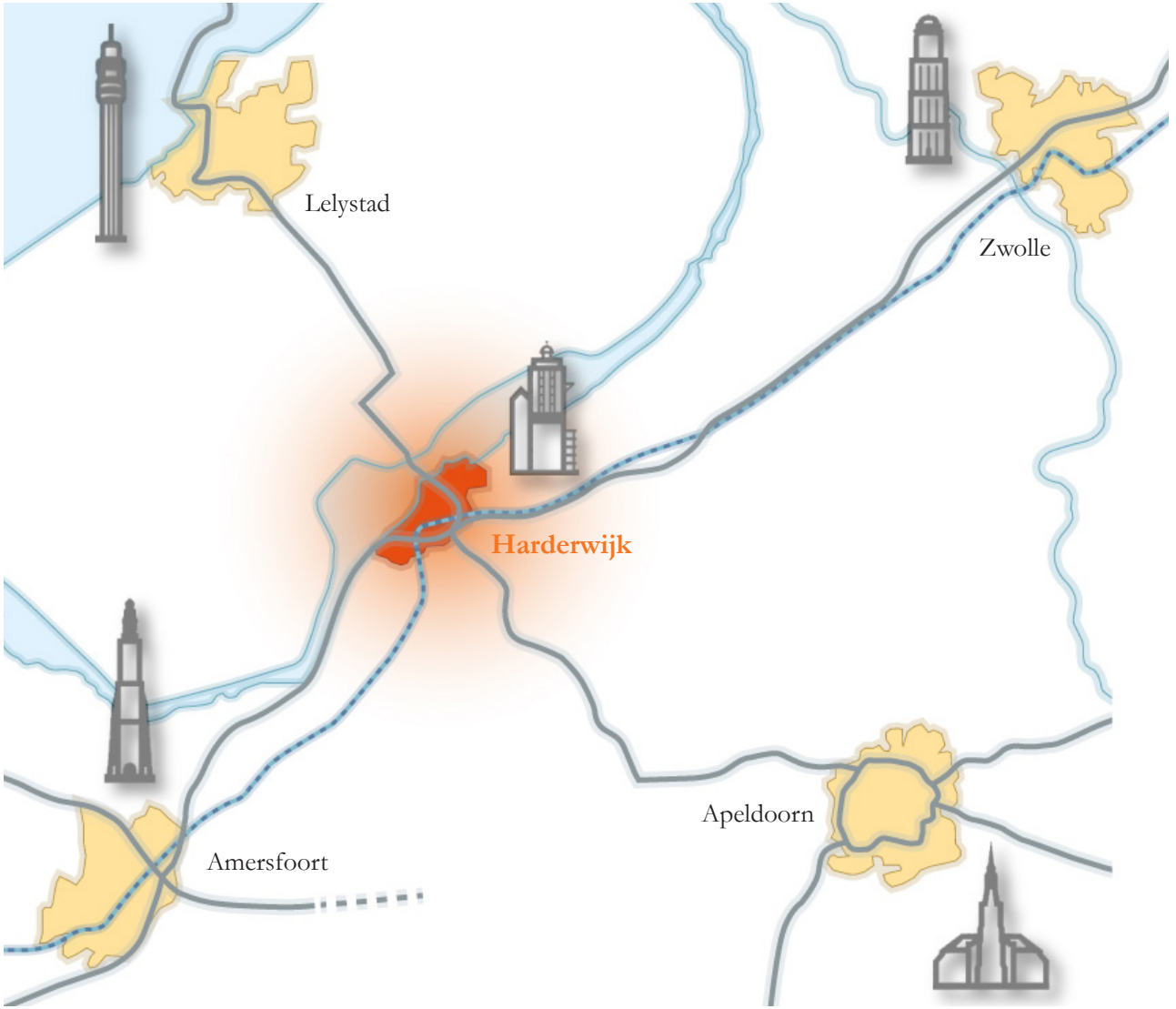
Harderwijk is in de afgelopen honderd jaar gegroeid van een kleine vissersstad naar een provinciestad van bijna 50.000 inwoners met een regionale centrumfunctie, op een strategische plek op het ‘assenkruis’ tussen Lelystad en Apeldoorn en Zwolle en Amersfoort.

Harderwijk is en blijft een aantrekkelijke stad om te wonen. Hierdoor heeft Harderwijk groeipotentie en neemt de vraag naar woningen toe. Tot aan 2040 is er binnen de gemeente Harderwijk behoefte aan ruim 4.400 woningen (onderzoek Companen 2021), waarvan circa 1.200 woningen in de vorm van een appartement. Omdat Harderwijk tegen haar grenzen aanloopt (conform Regierapport als input voor de Omgevingsvisie), moeten er meer woningen op dezelfde beschikbare ruimte komen. Woningbouw kan op een aantal manieren. Door het bouwen van alleen laagbouw is er beperkt ruimte voor groen en voorzieningen en wordt de beschikbare ruimte niet optimaal benut. Meerdere wijken in Harderwijk worden gekenmerkt door relatief weinig groen van betekenis (bron: NDVI Groenmonitor). Een oplossing voor het creëren van meer ruimte voor groen en voorzieningen is het stapelen van woningen. Het stapelen van woningen kan leiden tot een vorm van hoogbouw waardoor de schaarse ruimte beter benut wordt.

Hoogbouw betekent niet meteen een hogere dichtheid. Hoogbouw heeft niet als doel om veel woningen te stapelen of om efficiënt met de ruimte om te gaan. Hoogbouw is een manier om de identiteit, herkenbaarheid en leesbaarheid van Harderwijk kracht bij te zetten. Het helpt in het versterken van zichtlijnen, oriëntatie en het markeren van entrees. De stad wordt met name getoond aan de hoofdverkeersaders in- en rond de stad. Hoogbouw kan helpen in een kwalitatief ambitieniveau van Harderwijk en is een symbool van vooruitgang. Hoogbouw levert interessante contrasten en de gelaagdheid van de stad wordt gevarieerder.



Hoogbouw biedt kansen voor slim ruimtegebruik doordat er met hetzelfde aantal woningen meer ruimte overblijft voor bijvoorbeeld groen en voorzieningen (schematische weergave)



Harderwijk heeft een regionale centrumfunctie midden op het 'assenkruis' tussen de omliggende steden

“Vanuit inclusiviteit wordt de noodzaak om te verdichten rondom voorzieningen benadrukt, zodat mensen met een zorgvraag dichtbij de voorzieningen wonen.”

2.5 Relatie met de Omgevingsvisie

Gezien de sterke behoefte aan een visie op hoogbouw, is er bewust voor gekozen om deze visie vooruitlopend op de Omgevingsvisie op te stellen. In het Regierapport (vastgesteld februari 2022), de aanzet tot de Omgevingsvisie voor Harderwijk, valt te lezen dat voor iedere ontwikkeling het welbevinden van onze inwoners voorop staat. Daarnaast is het natuurlijke systeem (bodem, water, natuur en klimaat) drager voor iedere ontwikkeling. Vanuit inclusiviteit wordt de noodzaak om te verdichten rondom voorzieningen benadrukt, zodat mensen met een zorgvraag de mogelijkheid hebben om dichtbij de voorzieningen te wonen. Vanuit het terugdringen van emissies en geluidsoverlast is het kansrijk om aan de randen van wijken een hogere bebouwing toe te staan, waardoor daarachter een beter woon- en leefklimaat kan ontstaan.

2.6 Harderwijk in 2040

In 2040 heeft Harderwijk haar regionale centrumfunctie, mede door de komst van een HBO-instelling en een intercitystation, verder versterkt. Hierdoor is Harderwijk op allerlei fronten nóg aantrekkelijker geworden. Het aanzicht van de stad heeft door hoogbouw een verandering doorgemaakt, maar toch is Harderwijk zichzelf gebleven. Op meerdere plekken in de stad toont Harderwijk haar stedelijke allure op een manier die bij Harderwijk past. Langs de N302 en A28 geeft Harderwijk een duidelijk visitekaartje af en is de herkenbaarheid van de stad vergroot. De prijswinnende circulaire woontoren, volledig opgebouwd uit hergebruikte materialen, is hier een goed voorbeeld van. Hoogbouw heeft tot nu toe een belangrijke rol in de recente schaalsprong van de stad gespeeld. Momenteel speelt er nog een bouwinitiatief voor jongeren die graag in Harderwijk willen blijven wonen.

"In 2040 heeft Harderwijk haar regionale centrumfunctie verder versterkt en is op allerlei fronten nóg aantrekkelijker geworden."

3. Wat is hoogbouw?

Hoogbouw is voor veel mensen een abstract en ongrijpbaar begrip, maar hoogbouw is ook emotie. Voor sommigen roept het een schrikreactie op en vraagt men zich af waarom Harderwijk een hoogbouwvisie nodig heeft. Anderen zien hoogbouw juist als vooruitstrevend en worden er enthousiast van. Hoogbouw is voor iedere stad anders, hoogbouw vergt maatwerk. De interpretatie van de term 'hoogbouw' is nogal verschillend. Hoogbouw is tegenwoordig niet meer de grijze betonmassa van pakweg 50 jaar geleden.

Dit hoofdstuk probeert een verduidelijking op de term 'hoogbouw' te geven. Aan de hand van de geschiedenis van Harderwijk en de hoofdstructuur van de stad wordt inzichtelijk gemaakt waar momenteel in Harderwijk hogere bebouwing voorkomt en wat de uiteindelijke definitie van hoogbouw voor Harderwijk is.

3.1 Algemene definitie hoogbouw

Hoogbouw is een vorm van gestapeld bouwen, maar kent vele verschijningsvormen. Vanouds zijn er belangrijke redenen om de hoogte op te zoeken: verdediging, ruimtegebrek, en markering. Maar hoogte was ook een symbool van status, invloed en macht. Een kerktoren in een dorp of stad fungeerde vroeger als krachtig herkenningspunt en de vijand kon van veraf al worden gezien. Een hoge kerktoren was vanzelfsprekend en niemand keek er van op.

Hoogbouw is niet altijd een appartementencomplex of woontoren, maar hoogbouw kan ook een kerk, herkenningspunt, fabriek, hotel of kantoorgebouw zijn. De vorm en hoogte van hoogbouw is bepalend voor de impact op de omgeving. Volgens het Bouwbesluit is er sprake van hoogbouw wanneer een bouwwerk hoger is dan 70 meter omdat er op dat moment extra eisen gelden (onder andere in constructie en brandveiligheid) die kostenverhogend zijn. Rotterdam is de hoogbouwstad van Nederland en hanteert de 70 meter als ondergrens voor hoogbouw. De ondergrens van hoogbouw bij kleinere steden is gemiddeld 30 meter. *

Het woordenboek 'Van Dale' beschrijft 'hoogbouw' als de 'bouw van flats' en als 'hoge gebouwen'. Deze hoogbouwvisie heeft als doel om de abstracte omschrijving van de term 'hoogbouw' voor Harderwijk specifiek te maken en daarbij passende principes te hanteren.

* : naar een onderzoek van Stichting Hoogbouw Nederland

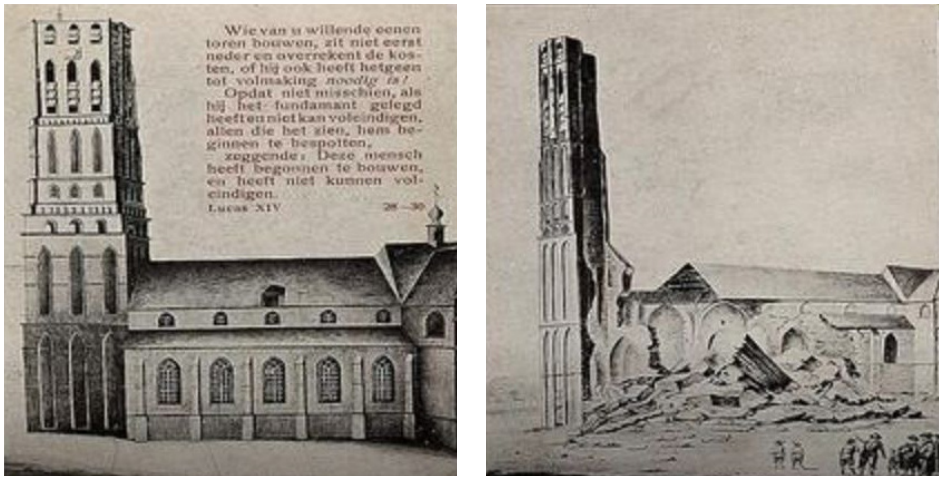
Hogere bebouwing rondom winkelcentrum Stadsdennen (foto volgende pagina) ▶



3.2 Harderwijk en hoogbouw

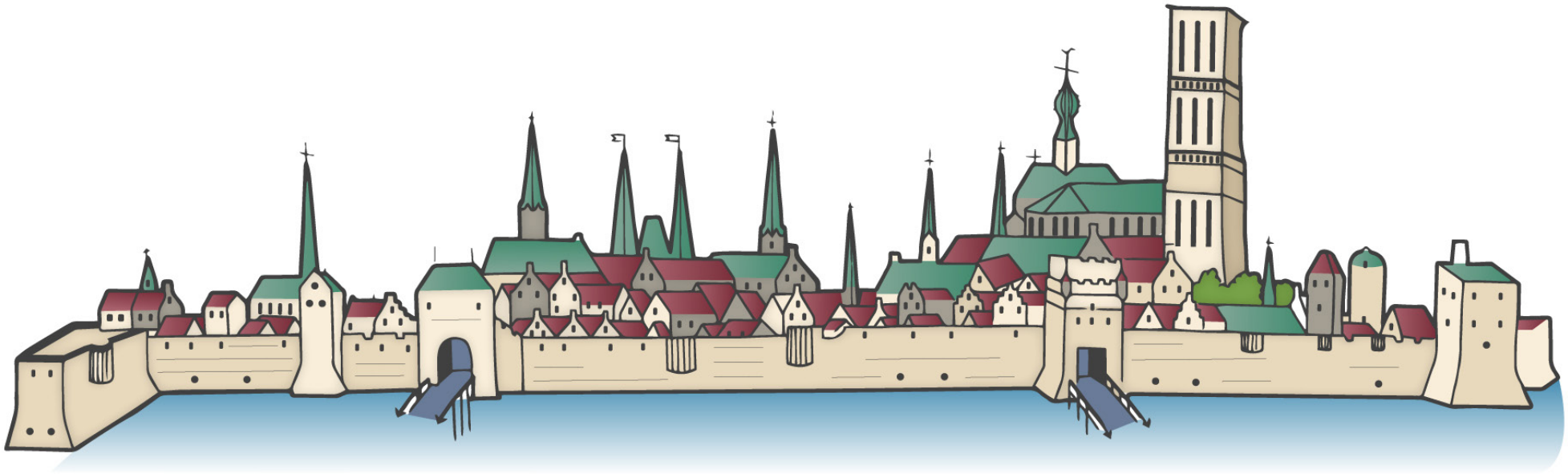
Harderwijk in de middeleeuwen

Het Harderwijk in de middeleeuwen presenteerde zich als een ommuurde vestingstad aan de toenmalige Zuiderzee met een indrukwekkend silhouet. Het aanzicht van het middeleeuwse Harderwijk bestond uit een bonte verzameling van poorten, molens, torenspitsen en een heuse kerktoren van 69,8 meter hoog. De kerktoren was onderdeel van de Grote Kerk (ca. 35 meter hoog) en deed dienst als herkenningspunt voor de wijde omgeving en als uitkijkpost om vijandige figuren op tijd te spotten. De 'Harderwiekers' uit die tijd gebruikten de toren ook als vuurtoren voor de vissers op zee. Door het verbranden van takkenbossen op de top, fungeerde de toren als krachtig oriëntatiepunt voor de zeehelden. Helaas bleek de imposante toren door verzakking in slechte staat te zijn. Er zijn pogingen gedaan om de toren te restaureren, maar dat mocht niet meer baten. Op zaterdag 28 januari 1797, ruim 200 jaar geleden, stortte de toren met donderend geraas in. Alleen de westgevel van de toren bleef overeind. Met een zwaar kanon uit Zutphen is uiteindelijk het resterende deel na 48 schoten met de grond gelijk gemaakt. Helaas was er geen geld om de toren te herbouwen. Sindsdien ontbreekt de iconische toren in het stadsbeeld van Harderwijk. Het huidige kerkgebouw is met een imposante hoogte van circa 35 meter een overblijfsel van de ooit grootste kerk van de provincie Gelderland.



Beelden van de kerktoren van Harderwijk, voor en na de torenval in 1797

"Een bonte verzameling van poorten, molens, torenspitsen en een kerktoren van 69,8 meter hoog."



Een eigentijdse reproductie van een schilderij van Braun & Hogenberg met een aanzicht op het Middeleeuwse Harderwijk in 1598, inclusief de 69,8 meter hoge kerktoren

Voor de oorlogsjaren

Tot aan de Tweede Wereldoorlog is er buiten de oude binnenstad nog vrij weinig bebouwing te vinden. Op de plek van de voormalige stadstuinen worden in de jaren ’30 steeds meer woningen gebouwd waardoor de buurt Friesegracht is ontstaan. Daarbuiten, tussen de uitgestrekte weilanden en akkers door, wordt lintbebouwing langs de Stationslaan, Oranjelaan en de Hierdenseweg gerealiseerd. Het silhouet van de stad is in de periode tussen ca. 1900 en 1930 met ‘hoogbouw’ versterkt door de torenspits van de Plantagekerk (ca. 35 m. hoog), de hoge schoorsteen van de melkfabriek aan de Stationslaan, de hoge schoorstenen van de fabriek van Gebroeders den Herder aan de Scheepssingel en het markante schoolgebouw van het Nassau Veluwe College aan de Stationslaan.

“Het bebouwd oppervlak binnen de gemeente Harderwijk is tussen 1945 en 2020 bijna twintig keer vergroot en het inwoneraantal bijna vervijfvoudigd.”

Na de oorlogsjaren

Na de oorlog krijgt ook Harderwijk te maken met een woningnood. De Zeebuurt is de eerste ‘grootschalige’ vroeg-naoorlogse uitbreiding buiten de oude stad. Daarna volgt de bouw van de wijken Tweelingstad, Stadsdennen, Slingerbos, Stadsweiden, Frankrijk, Drielanden en Waterfront. De industrie en bedrijvigheid krijgt op Lorentz flink de ruimte. Het bebouwd oppervlak binnen de gemeente Harderwijk is tussen 1945 en 2020 bijna twintig keer vergroot en het inwoneraantal bijna vervijfvoudigd.

In de jaren ’60 van de vorige eeuw verschijnt er op steeds meer plekken in Nederland hoogbouw in de vorm van kolossale galerijflats, vaak uit pure noodzaak. De enorme bouwwerken in de Amsterdamse Bijlmer zijn hierin wel het meest bekende (en extreme) voorbeeld. In Harderwijk is de galerijflat als ‘schijfvormige’ hoogbouwtypologie slechts weinig toegepast. Aan de rand van Wittenhagen staat een ensemble van drie galerijflats uit 1971 (ca. 24 meter hoog) die vanaf de A28 en N302 een redelijk opvallende verschijning hebben. Tot slot zijn ook de in 1968 gebouwde galerijflats aan de Alberdingk Thijmlaan bij het winkelcentrum Stadsdennen (ca. 30 meter hoog) sindsdien beeldbepalende gebouwen in het aanzicht van de stad. In diezelfde periode groeit het Dolfinarium uit tot een zeedierenpark. De blauwe koepel uit 1968 wordt, met een hoogte tot 20 meter, een iconische verschijning aan het Waterfront van de stad.



De voormalige fabriek Gebr. den Herder (Scheepssingel) met hoge schoorstenen



De statige 35 meter hoge Plantagekerk, gebouwd in 1932



Hoogbouw bij het winkelcentrum Drielanden met een hoogteaccent van 30 meter



De Vuurtoren (53 meter hoog) is het hoogste gebouw in Harderwijk (Waterfront)

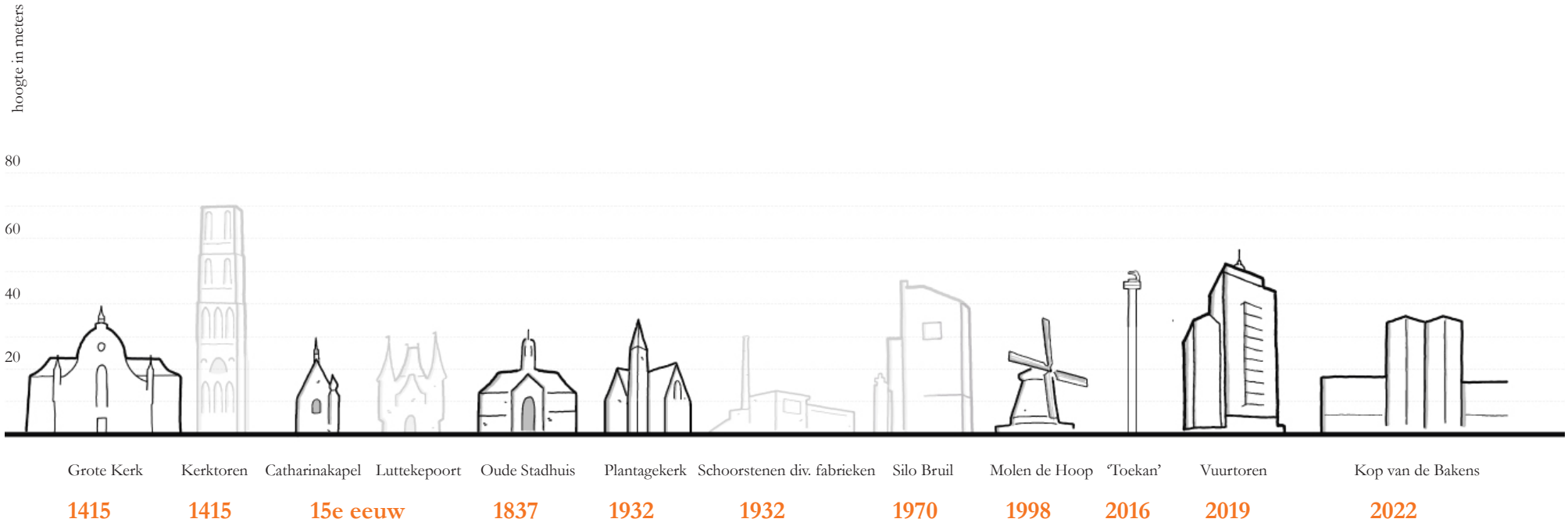
“De Vuurtoren is met 53 meter het hoogste gebouw in Harderwijk.”

Sinds de jaren ’70 van de vorige eeuw zijn er geleidelijk aan op meerdere plekken in Harderwijk vormen van hogere bouw toegepast. Zo kreeg de wijk Stadsweiden in 1977 een kenmerkend hoogteaccent (ca. 24 meter hoog) als onderdeel van woonzorgcentrum Weideheem. Aan de Vissershaven verschijnen in de jaren ‘70 hoge silo’s van Bruil en Asbestona. Vanwege de ontwikkeling van het Waterfront zijn beide bouwwerken rond 2013 gesloopt. De silo van Bruil is voor een aantal jaren aan de Lorentzhaven op een aangepaste manier herbouwd, maar recentelijk ook weer uit het stadsbeeld verdwenen. In 1998 maakt de vertrouwde Harderwijker molen met een hoogste punt van 35 meter een terugkeer in het aanzicht van de stad. Na de felle brand die de oorspronkelijke molen aan de Strandboulevard in 1969 in de as legde, werd deze op een gepaste manier aan de Havendijk herbouwd.

De nieuwbouwwijk Drielanden, de grootste wijk van Harderwijk, heeft op verschillende plekken hoogteaccenten gekregen. Zo verscheen in 1995 het appartementencomplex bij de entree van het eerste deelplan Drielanden met een hoogteaccent van ca. 24 meter hoog. In 1997 volgde een in hoogte gelijkend appartementengebouw aan de rand van het huidige Cresentpark. Het hoogste punt van Drielanden is de in 2005 gebouwde woontoren bij het winkelcentrum van de wijk en heeft een hoogte van ca. 30 meter.

In de bestaande stad heeft Harderwijk in de afgelopen twintig jaar op meer plekken hoogteaccenten toegevoegd, waaronder het 22 meter hoge kantoorgebouw bij de rotonde Westermeenweg / Westeinde, het 28 meter hoge appartementengebouw de ‘Schelpenhoek’ naast de rotonde bij het ziekenhuis en het 32 meter hoge appartementengebouw bij winkelcentrum Stadsdennen. Opvallend is de Botterbrug, de in 2014 gebouwde fietsbrug over de A28, waar de masten een hoogte van ca. 32 meter hebben. In 2016 is de opvallende uitkijktoren (Toekan) tussen hotel Van der Valk en de A28 met een hoogste punt van 50 meter opgeleverd.

In het Waterfront wordt ook in toenemende mate de hoogte opgezocht. De ‘Vuurtoren’ heeft met een hoogste punt van 53 meter als baken een opvallende verschijning aan het water en is tevens het hoogste gebouw in Harderwijk. De ‘Kop van de Bakens’ bij het aquaduct is een samengesteld bouwblok met een hoogste punt van 36 meter. Door al deze voorbeelden van Harderwijker hoogbouw, is het stadsbeeld van Harderwijk de afgelopen decennia flink veranderd. De geschiedenis van de ontwikkeling van hogere bouwwerken in Harderwijk laat duidelijk zien dat hogere bebouwing niet alleen iets van de afgelopen jaren is. De vraag is nu wat de volgende stap is. Hoe ziet Harderwijk er in 2040 uit?



Een tijdlijn met een verbeelding van de 'evolutie' van hogere bebouwing in Harderwijk door de jaren heen

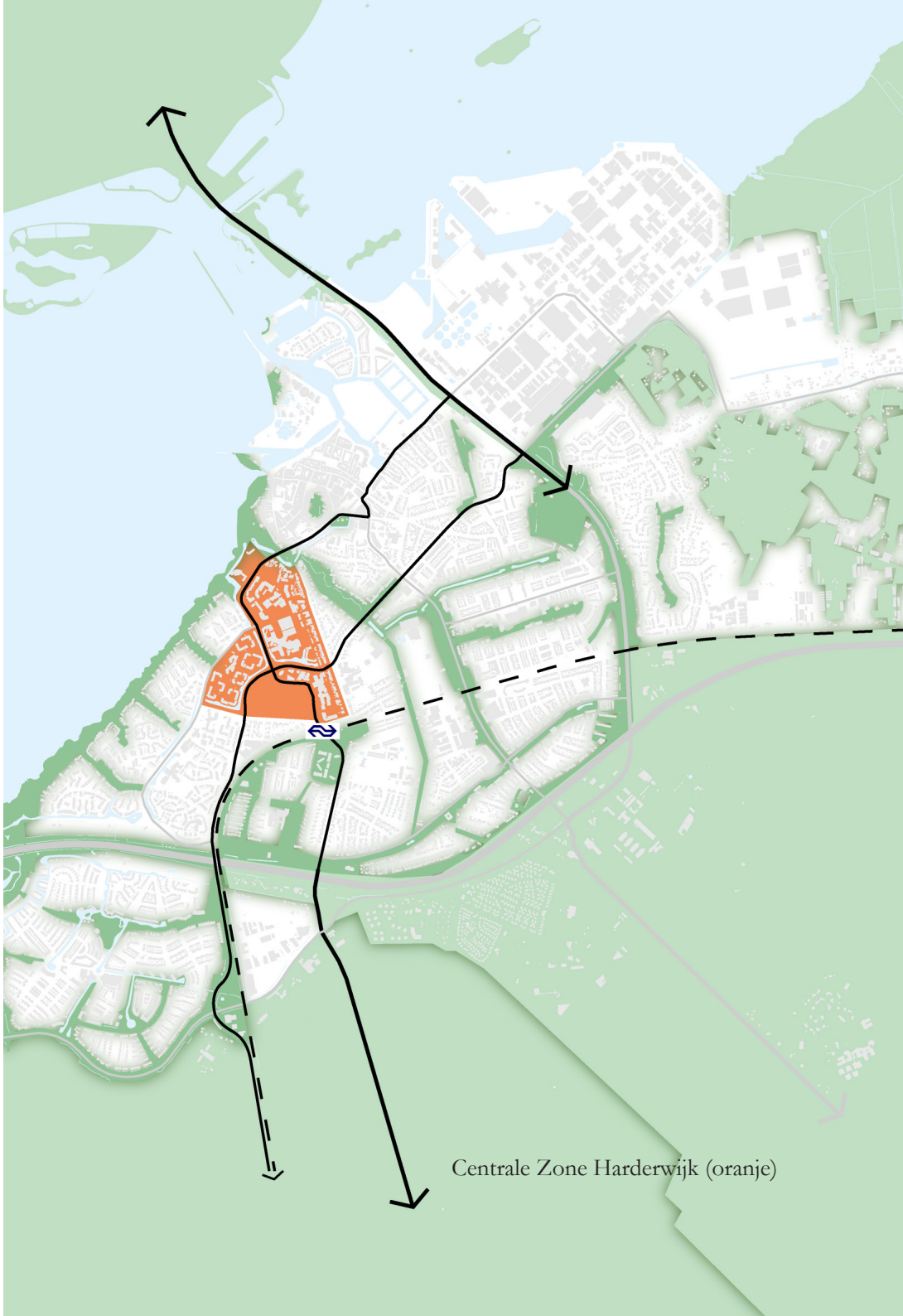
“Hogere bebouwing staat niet zomaar op een willekeurige plek.”

Analyse bouwhoogtes in Harderwijk

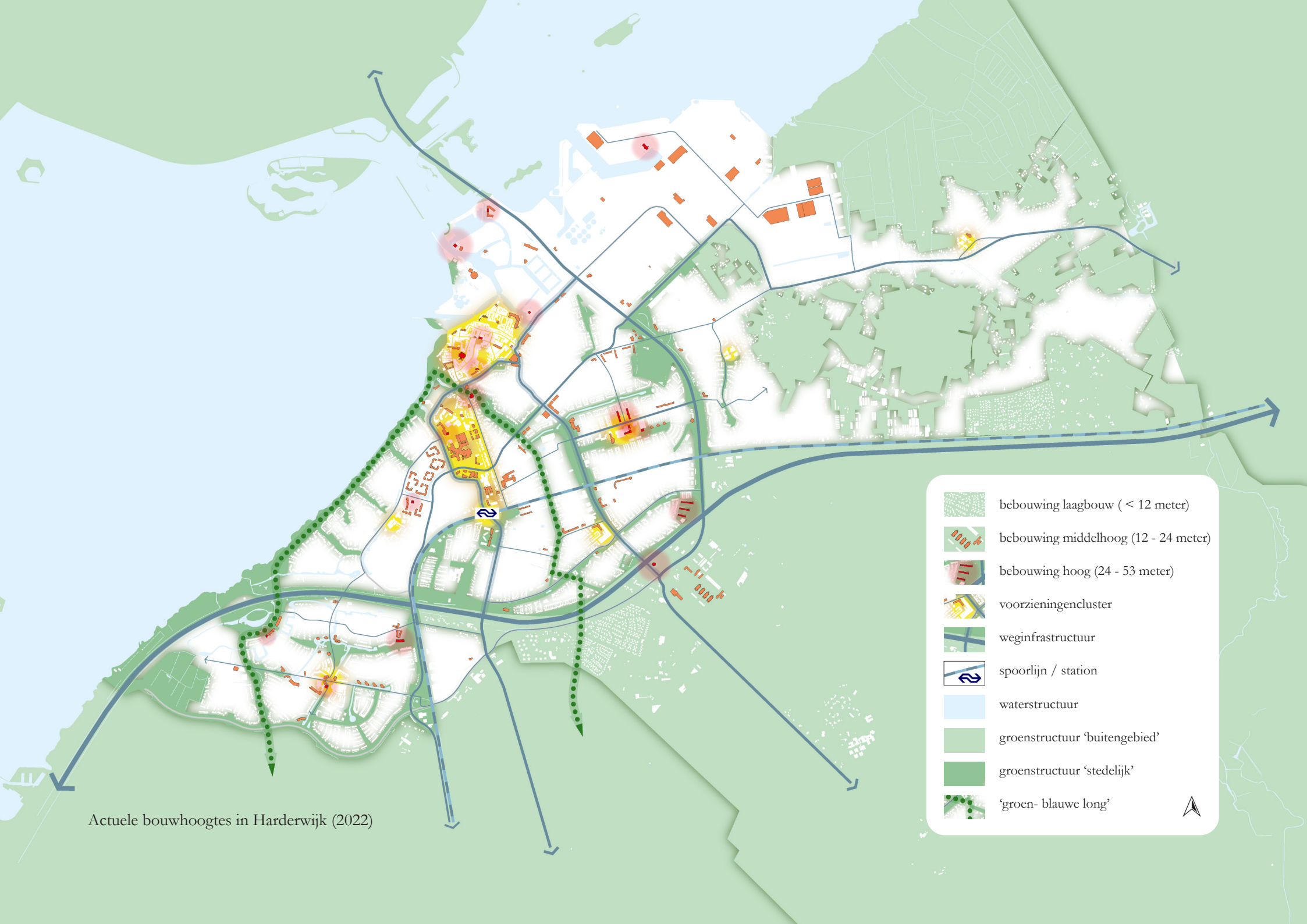
Kijkend naar de huidige hogere gebouwen in Harderwijk, dan valt op dat deze aan de hoofdstructuur van de stad (groenstructuur / waterstructuur / infrastructuur) en/of nabij een voorzieningencluster en het OV gepositioneerd zijn. Hogere bebouwing haakt daarmee aan op de hiërarchie van de hoofdstructuur van de stad en staat daardoor niet ‘zomaar’ op een willekeurige plek. De kaart op de volgende pagina maakt inzichtelijk waar in Harderwijk sprake is van middelhoogbouw en hoogbouw. Voor het omslagpunt tussen middelhoogbouw en hoogbouw is de gemiddelde hoogte van volwassen bomen aangehouden. Bouwwerken vanaf 24 meter (8 bouwlagen) worden daarom als hoogbouw gezien en zijn bepalend in het aanzicht van de stad.

De aanwezigheid van voorzieningen helpt in de noodzaak om veel mensen op korte afstand daarvan te huisvesten. Dit kan door stapelen en het bouwen in hogere dichtheden. Hoogbouw kan helpen in de herkenbaarheid van een plek of in de markering van de entree van de stad. Deze noties vormen daarom een logische leidraad voor de keuze van toekomstige zoeklocaties voor hoogbouw in Harderwijk.

De kaart hiernaast toont de ‘Centrale Zone’ van Harderwijk. Het is de zone waar Harderwijk meer stedelijk aanvoelt waar de dichtheid gemiddeld hoger ligt (kan liggen) en (straks) op een aantal plekken vele voorzieningen te vinden zijn. Door de ontwikkeling van Nieuw Weiburg kan de ‘Centrale Zone’ verder verstedelijken. Hoogbouw is hier een uitgelezen kans om die verstedelijking verder vorm te geven.



Centrale Zone Harderwijk (oranje)



Actuele bouwhoogtes in Harderwijk (2022)

“Harderwijk ligt op veel plekken verstopt achter geluidsschermen.”

Herkenbaarheid

Harderwijk ligt, voor de voorbijgangers op de A28 en N302, op veel plekken verstopt achter geluidsschermen, struikgewas en bomen. Een aantal objecten, zoals de uitkijktoren bij het Van der Valk hotel en de opvallende Botterbrug helpen in het versterken van de herkenbaarheid van Harderwijk. Hoewel, de uitkijktoren staat niet per definitie symbool voor Harderwijk. Het ‘snelwegpanorama’ biedt daarom kansen om Harderwijk aan de A28 en N302 een eigen aangezicht te geven. Hoogbouw is één van de middelen om dit aangezicht te versterken. In het Waterfront wordt daar al gestalte aan gegeven. Hoogbouw kan bovendien helpen als een oriëntatiepunt in de begeleiding van een route.



“Vormgeving moet aansluiten bij het karakter van Harderwijk.”

Vormgeving

Naast de locaties van gebouwen met een hogere bouwhoogte, is de vormgeving van die hogere gebouwen minstens zo belangrijk. Dit geeft een beeld van welk karakter en identiteit Harderwijk wil uitstralen. Kijkend naar de vormgeving van de hogere bouwwerken in Harderwijk, dan valt het op dat deze vaak op een traditionele / historiserende manier vormgegeven zijn. Moderne architectuur is bij hogere bebouwing tot op heden nog beperkt toegepast. Vanuit deze hoogbouwvisie wordt bijzondere en hoogwaardige architectuur aangemoedigd, mits het een relatie heeft met het karakter van Harderwijk. Bovendien is de vormgeving afhankelijk van de locatie van het beoogde nieuwe bouwwerk. De inzet zal vooral de verwijzing met de Harderwijker historie en de Veluwe / het water zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de integratie van groen in de gevels.



De nieuwbouw van de ‘Kop van de Bakens’ in het Waterfront met een stedelijke en traditionele uitstraling - © LEVS architecten

“Bomen zijn minstens zo bepalend in het aanzicht van Harderwijk.”

Bomen

Harderwijk is een groene stad met een rijk bomenbestand. Los van het aantal bomen in Harderwijk, blijkt uit onderzoek dat meerdere wijken echter weinig groen van betekenis hebben (bron: NDVI Groenmonitor). Veel volwassen bomen in de stad bereiken een gemiddelde hoogte van 20 tot 25 meter. Daarmee zijn bomen voor Harderwijk minstens net zo bepalend in het aanzicht van de stad als de bebouwing. Het overgrote deel van de bebouwing, die veelal uit laagbouw bestaat, blijft daardoor ruim ondergeschikt aan de hogere boomtoppen. Alleen de echt hoge gebouwen en bouwwerken stijgen boven de boomtoppen uit, waaronder bijvoorbeeld de Vuurtoren, de Grote Kerk en de Toekan- uitkijktoren bij het Van der Valk hotel. Maar daarnaast zijn er genoeg andere vormen van gestapelde bouw in Harderwijk. Deze hebben veelal een beperkte hoogte en zijn daarmee meestal ondergeschikt aan, of hooguit gelijk aan de hoge boomtoppen in de stad. De gemiddelde hoogte van de boomtoppen is daarom één van de leidende principes in de bepaling van de definities van hoogbouw in Harderwijk.



Bomen zijn onderdeel van het aanzicht van Harderwijk (foto vanaf de ‘Toekan’) ▶



“Wonen onder de bomen.”

3.3 Harderwijker definitie hoogbouw

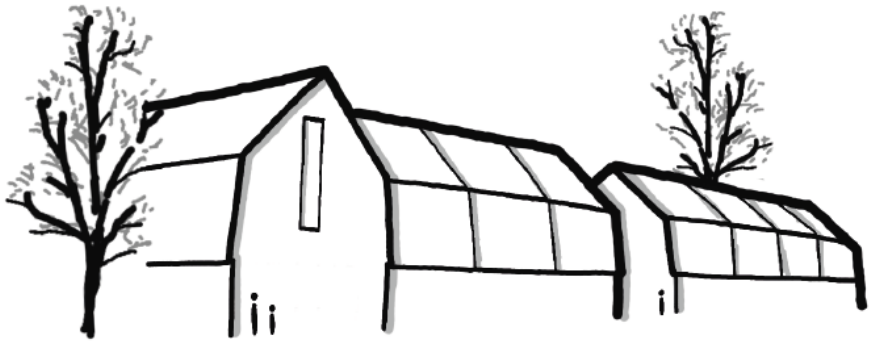
Het overgrote deel van de bebouwing in Harderwijk bestaat uit laagbouw, aangevuld met hogere bebouwing rondom infrastructuur en voorzieningen. Belangrijk is om te definiëren wat de Harderwijker definitie van hoogbouw is. Dat hoogbouw volgens het Bouwbesluit en de gemeente Rotterdam pas bij 70 meter begint, is voor een kleine stad als Harderwijk een stap te ver. Toch had de oude Harderwijker kerktoren ook die ‘magische’ hoogte van 70 meter. De stedenbouwkundige en landschappelijke structuren in de stad, de cultuurhistorische waarden en de reeds aanwezige ‘hogere bebouwing’ in de stad vragen om een zorgvuldige nuancering van de definitie van gewenste bouwhoogtes in Harderwijk. Daarom gaat deze visie uit van het compleet beschrijven van alle categorieën; ‘laagbouw’, ‘middelhoogbouw’ en ‘hoogbouw’.

Bepaling hoogte in bouwlagen

Voor de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een gemiddelde verdiepingshoogte van 3 meter aangehouden. Per categorie wordt een extra marge van 2 meter meegegeven. Deze marge maakt een verruiming van de hoogte van de begane grond en een verbijzondering van de ‘kroon’ van het gebouw mogelijk. Als voorbeeld; middelhoogbouw kent een maximale hoogte van 7 bouwlagen. Het vermenigvuldigen van 7 bouwlagen met 3 meter per bouwlaag resulteert in een hoogte van 21 meter. Met de 2 meter extra marge is de totale maximale bouwhoogte 23 meter.

Laagbouw

Laagbouw vormt een belangrijk basis voor het wonen in Harderwijk en Hierden. Door de beperkte hoogte is laagbouw veelal ondergeschikt aan de landschappelijke laag waarin de boomtoppen van volwassen bomen vaak dominant zijn. Een oude bekende architect (Jaap Bakema) stelde in zijn betoog (Van Stoel tot Stad) in 1966 dat de mens de keuze moet hebben tussen ‘wonen op de grond, onder de bomen, of boven de bomen aan de horizon’. Een groot deel van de Harderwijkers en Hierdenaren wonen in laagbouw op de grond, onder de bomen. Het zijn vaak de traditionele grondgebonden eengezinswoningen bestaande uit 2 verdiepingen met een kap. Maar laagbouw kan ook een vorm van kleinschalige appartementengebouwen zijn.

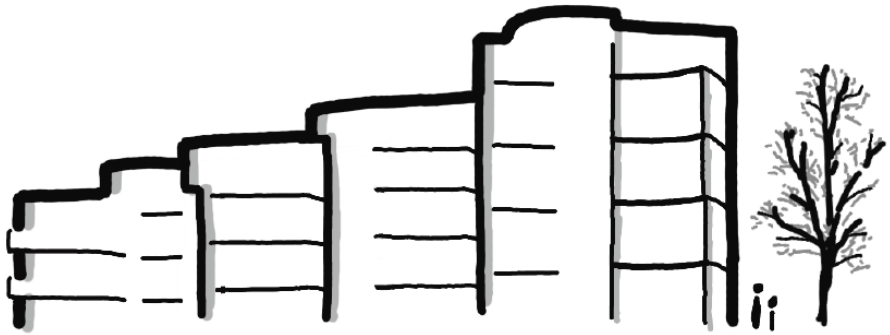


1 - 3 bouwlagen (t/m 11 meter)

“Wonen tussen de bomen.”

Middelhoogbouw

Op verschillende plekken in Harderwijk staan gestapelde bouwvormen. Dit zijn meestal kleinschalige appartementencomplexen met een bouwhoogte van 12 tot en met 23 meter hoog (4 tot en met 7 bouwlagen). Middelhoogbouw betekent niet alleen wonen, maar middelhoogbouw kan ook een kantoor, voorziening of bedrijfsgebouw zijn. Omdat deze vorm van gestapeld bouwen in Harderwijk een veelvoorkomende hoogtemaat is, wordt deze in de hoogbouwvisie als ‘middelhoogbouw’ gekenmerkt. De Harderwijkers wonend in ‘middelhoogbouw’ wonen doorgaans ‘tussen de bomen’. Deze gebouwen en bouwwerken blijven door hun beperkte hoogte meestal gelijk aan de gemiddelde hoogte van de boomtoppen en zijn daarmee niet van invloed op het aanzicht van Harderwijk. Het is een hoogtemaat die op straat nog ‘voelbaar’ is. Voor een goede kwalitatieve verdichting van de stad zal middelhoogbouw ook in de toekomst de meest voorkomende vorm van gestapeld bouwen zijn.

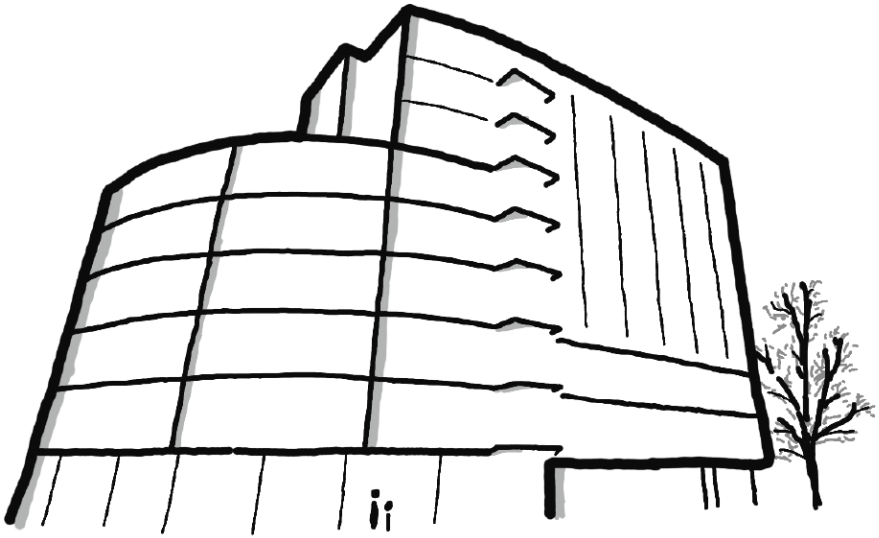


4 - 7 bouwlagen (t/m 23 meter)

“Wonen boven de bomen en de bakens van de stad.”

Hoogbouw

Op een aantal plekken kent Harderwijk bebouwing die (net) boven de boomtoppen uitsteekt en is daarmee in beperkte mate van invloed op het aanzicht van de stad. Slechts een klein deel van de Harderwijkers woont ‘boven de bomen, aan de horizon’. Deze hogere bebouwing is maatgevend voor de in de hoogbouwvisie genoemde categorie ‘hoogbouw’ en gaat uit van een bouwhoogte van 24 tot en met 53 meter (8 tot en met 17 bouwlagen). De ‘Vuurtoren’ in het Waterfront is anno 2022 het hoogste gebouw in Harderwijk en vormt de bovengrens in deze categorie ‘hoogbouw’.



8 - 17 bouwlagen (t/m 53 meter)

4. Waar is hoogbouw mogelijk?

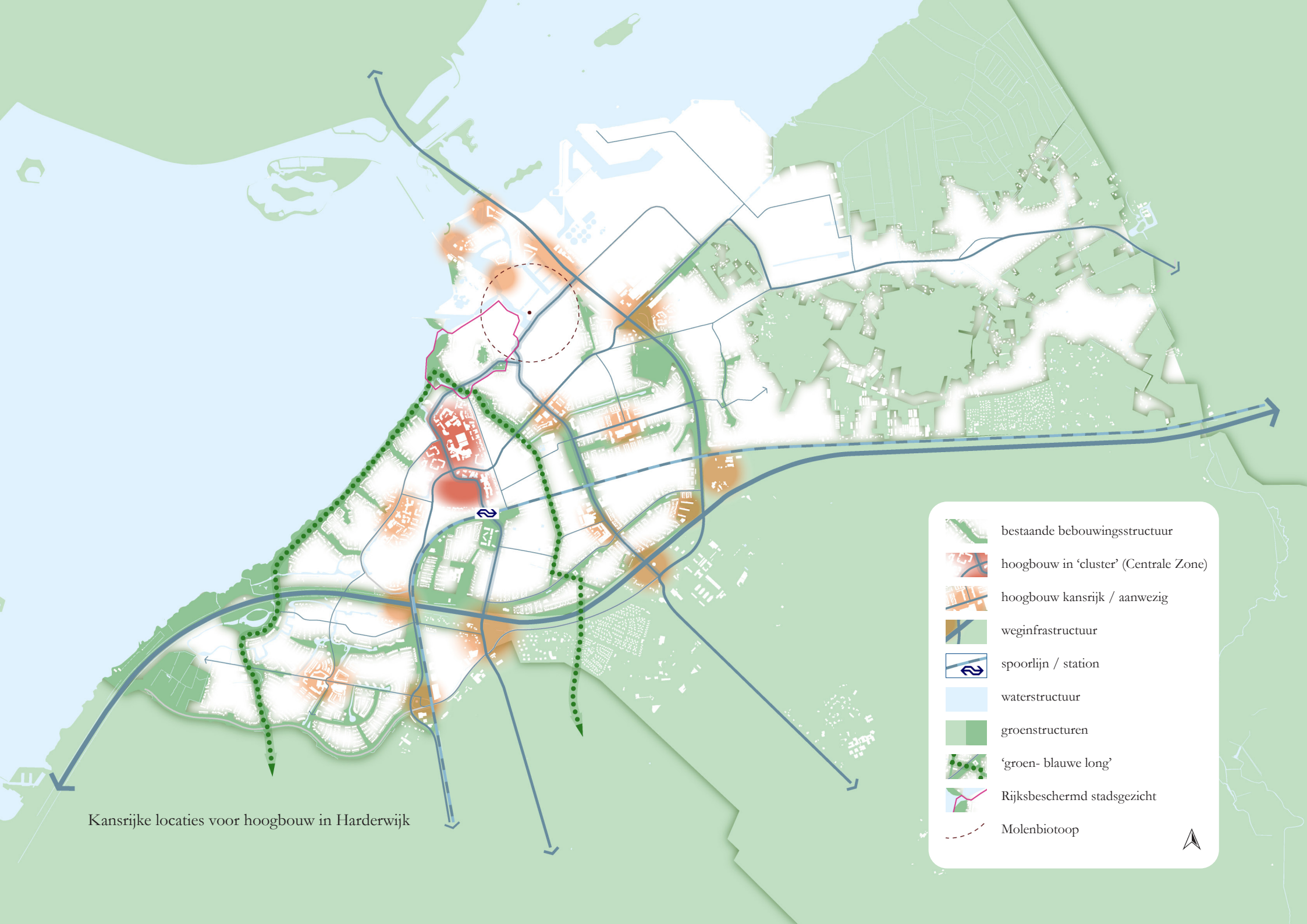
Hoogbouw is niet de enige manier om binnen de bestaande stad meer mensen te huisvesten en moet daarom geen doel op zich zijn. De keuze voor hoogbouw op een bepaalde plek vereist een zorgvuldige inpassing en moet goed onderbouwd worden. In het vorige hoofdstuk is de definitie van hoogbouw voor Harderwijk gegeven. Dit hoofdstuk gaat verder in op de plekken waar hoogbouw kansrijk is. De kansrijke locaties maken inzichtelijk waar hoogbouw kan worden aangemoedigd. Middelhoogbouw (t/m 23 meter) wordt hierin buiten beschouwing gelaten omdat deze vorm van hoogbouw, door onder andere een minder grote impact op de omgeving, op veel plekken mogelijk is.

"Hoogbouw moet geen doel op zich zijn en vereist een zorgvuldige inpassing."

4.1 Kansrijke locaties hoogbouw

De hoofdstructuur van Harderwijk, het station / de OV-knooppunten en de voorzieningenclusters zijn belangrijke uitgangspunten om kansrijke locaties voor hoogbouw te definiëren. Deze indicatieve locaties worden op de kaart op de volgende pagina weergegeven. Het gaat niet alleen over mogelijke bouwlocaties op de korte termijn, maar ook over (verre) toekomstige potentiële ruimte voor hoogbouw. Deze potentiële ruimte bevindt zich doorgaans op onbebouwde gronden, maar er bestaan ook mogelijkheden dat hoogbouw binnen een project voor sloop- nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Voor Harderwijk worden locaties rondom de A28 / N302, bij het station en bij bestaande winkelcentra als kansrijke plekken voor hoogbouw gezien. Hoogbouw langs de A28 / N302 helpt de leesbaarheid en herkenbaarheid van Harderwijk te vergroten. Hoogbouw bij voorzieningen markeert de belangrijkheid van de plek en biedt ruimte aan extra huisvesting nabij voorzieningen.

Nieuw Weiburg wordt het nieuwe stadsdeel in de 'Centrale Zone' van Harderwijk met ruimte voor een flinke toevoeging van woningen en voorzieningen. De Centrale Zone is het deel tussen de binnenstad, ziekenhuis en het station. Nieuw Weiburg vormt hierin een kansrijke plek voor een combinatie van 'laagbouw', 'middelhoogbouw' en 'hoogbouw' als een samenhangend geheel, met een goede aansluiting op de omgeving. Rondom het Westeinde en bij het station kan de hoogte worden opgezocht. Hierin zijn diverse hoogteaccenten een passende manier om het nieuwe stadsdeel, het station van Harderwijk en de entree van de stad stedenbouwkundig te markeren.



Kansrijke locaties voor hoogbouw in Harderwijk

4.2 Wat zijn de basiskenmerken?

Laagbouw

Harderwijk en Hierden bestaan voor een groot deel uit laagbouw. De behoefte naar grondgebonden woningen blijft tot aan 2040 met een aantal van circa 3.200 woningen vrij groot. Toch zijn grondgebonden woningen met het bouwen / verdichten in de bestaande de stad niet meteen het beste voorbeeld van slim ruimtegebruik. Grondgebonden laagbouw, met name aan de randen van de stad en rondom Hierden, lijkt voorlopig nog een logische keuze. Laagbouw in de vorm van kleinschalige appartementengebouwen kan aangemoedigd worden om optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan in geval de inpassing in de bestaande omgeving nauw luistert. Door de beperkte impact van laagbouw is deze categorie overal toepasbaar en worden er geen specifieke eisen meegegeven.

Middelhoogbouw

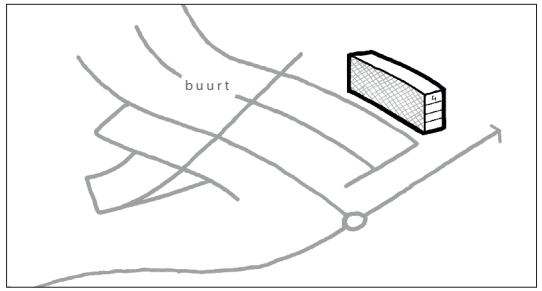
De categorie 'middelhoogbouw' gaat uit van een bouwhoogte van 12 tot en met 23 meter (4 t/m 7 lagen). Middelhoogbouw is op veel plekken in Harderwijk kansrijk, bijvoorbeeld op locaties zoals;

- Aan de randen van wijken / buurten (om bijvoorbeeld luwte te creëren)
- Aan de hoofdstructuur van de stad
- Nabij voorzieningen en OV

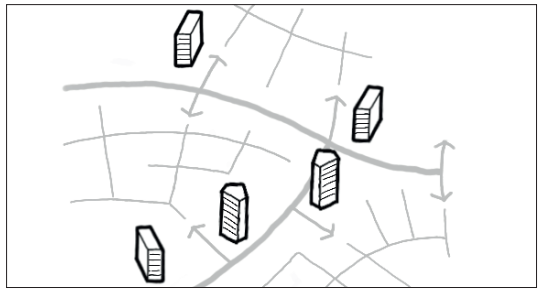
Hoogbouw

De categorie 'hoogbouw' gaat uit van een bouwhoogte van 24 tot en met 53 meter (8 t/m 17 lagen). Hoogbouw is beperkt mogelijk en voldoet aan zoveel mogelijk van deze onderstaande kenmerken;

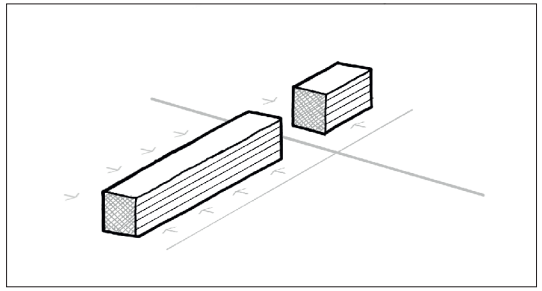
- Beperkt inzetbaar (indicatief 5 - 15 plekken)
- Bij voorkeur onderdeel van een cluster met diverse hoogtes
- Hoogbouw met een 'onderbouw' als basis
- Aan de randen van wijken
- Aan de hoofdstructuur van de stad
- Nabij voorzieningen en OV
- Bij de stadsentrees
- Een meerwaarde voor de stad



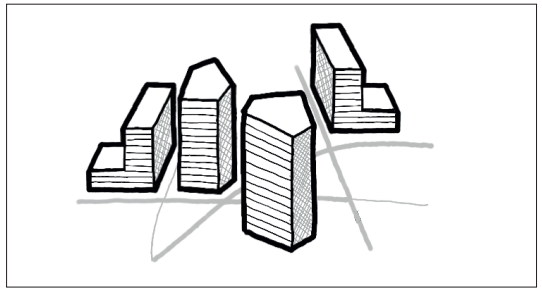
Aan de randen van buurten / wijken



Aan de hoofdstructuur van Harderwijk

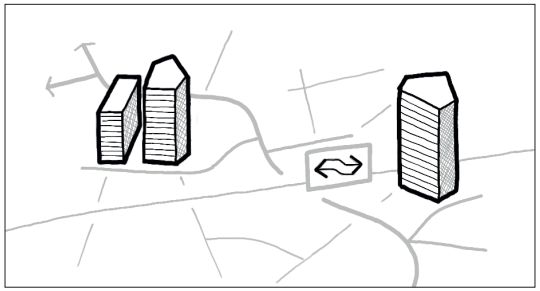


Als ‘wandwerking’ en het creëren van luwte

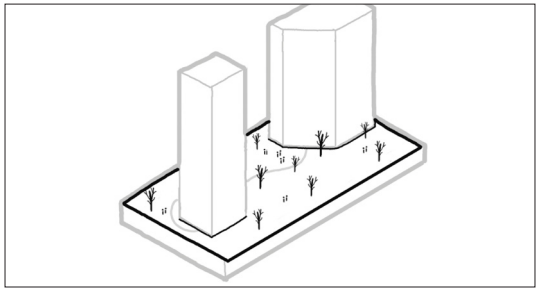


Onderdeel van een cluster met hoogbouw

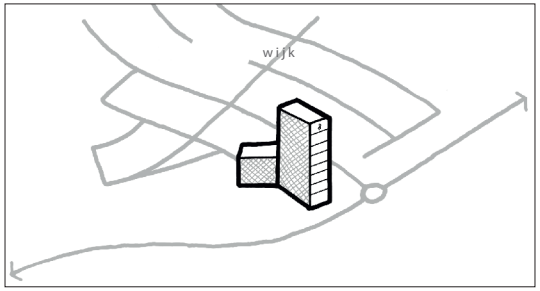
Middelhoogbouw



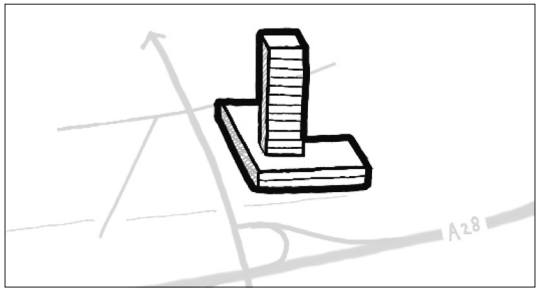
Nabij voorzieningen en OV



Hoogbouw op een onderbouw

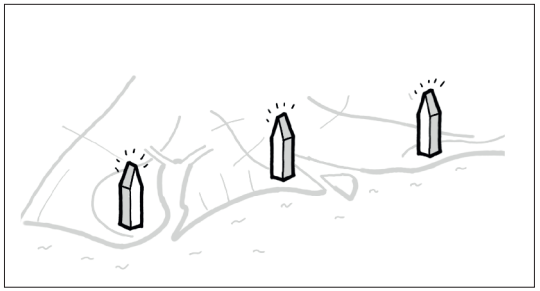


Aan de randen van wijken



Bij de stadsentrees

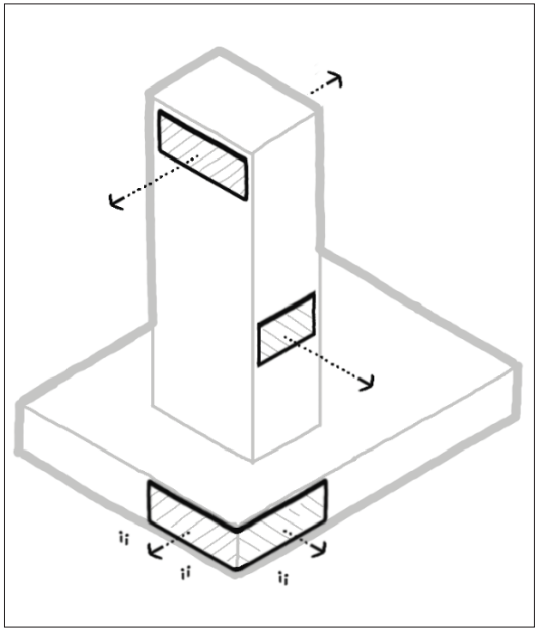
Hoogbouw



Markering van een (strategisch) belangrijke plek



Domineert het aanzicht van Harderwijk



Een meerwaarde voor de stad

4.3 Waar is hoogbouw niet wenselijk?

Binnenstad

De binnenstad van Harderwijk is sinds 1970 een Rijksbeschermd stadsgezicht. De historische structuur vormt de identiteit van Harderwijk en is van onschatbare waarde. De binnenstad bestaat voor een groot deel uit laagbouw met een karakteristiek 'kappensilhouet', aangevuld met een aantal hogere accenten zoals de Grote Kerk, het Oude Stadhuis en de Catharinakapel. De historische binnenstad ligt als een verborgen parel achter de stadsmuur waardoor er een bijzonder verrassingseffect ontstaat. Het toevoegen van hogere bebouwing in deze historische context is daardoor niet passend, tenzij er legitieme redenen zijn om hier van af te wijken. Het zicht op de binnenstad en het zicht vanuit de binnenstad vragen om zorgvuldigheid en bescherming. De randen spelen hier, als afbakening van de historische kern, een belangrijke rol.

"Hoogbouw moet niet concurreren met de historische gebouwen in de binnenstad."

Hoogbouw dicht rondom de binnenstad kan een verstorende werking hebben. Hoogbouw moet niet gaan concurreren met de hogere historische gebouwen in de binnenstad. Daarom benadrukt deze hoogbouwvisie het respecteren van de beschermde status van de middeleeuwse stadskern. Aan de hand van een 'hoogbouweffectrapportage' van een initiatiefnemer (zie hoofdstuk 'Hoe wordt hoogbouw getoetst') beoordeelt het stedenbouwkundig beraad van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de impact van hoogbouw op de binnenstad. Daarnaast is de aangrenzende molenbiotoop een belangrijk aandachtspunt. De molenbiotoop vormt een zone rondom de molen met een straal van 400 meter. Vanuit de beoogde nieuwbouwplannen in het Waterfront is inmiddels geconcludeerd dat het functioneren van de molen door windhinder nauwelijks beperkt wordt.



“Een sterk landelijke omgeving met waardevolle eigenschappen.”

Hierden en buitengebied

Het dorp Hierden en het omliggende buitengebied worden gekenmerkt door een sterk landelijke omgeving met waardevolle eigenschappen. Het landschap is hier weids en hier wordt de ruimte ervaren. Kijkend naar de karakteristiek en structuur van het dorp Hierden, is gestapeld bouwen niet wenselijk. Daarom worden beide vormen van hoogbouw in Hierden, inclusief het omliggende buitengebied uitgesloten. Kleinschalige appartementen in de categorie laagbouw zijn juist wel kansrijk, mits zorgvuldig ingepast. Een verdere verdiepingsslag op de nieuwe bouwmogelijkheden binnen het dorp Hierden moet hier op termijn specifiek inzicht in geven.

Woonbuurten

Hoogbouw volgt de hiërarchie van de hoofdstructuur van de stad en staat voornamelijk nabij voorzieningen en/of OV. Hoogbouw staat daarom niet op een willekeurige plek. Daarom is het onwenselijk om hoogbouw middenin een bestaande woonbuurt toe te staan. Hoogbouw heeft hierin een te grote impact en doet teveel afbreuk aan de veelal fijnmazige structuur en lagere dichtheid van de woonbuurten. Daarom wordt hoogbouw in bestaande woonbuurten (buiten de voorzieningenclusters, de randen van woonbuurten en het hoofdnetwerk van de stad om) uitgesloten. Middelhoogbouw aan de randen van buurten is kansrijk omdat dit ruimte biedt om in de woonbuurt daarachter luwte te creëren en om bijvoorbeeld woonzorggebieden nabij voorzieningen te versterken.



5. Hoe wordt hoogbouw ingepast?

Dit hoofdstuk gaat in op de uitgangspunten en de toegevoegde waarde van hoogbouw op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, techniek, duurzaamheid en mens & maatschappij. Per thema worden ambities beschreven en uitgangspunten meegegeven om hoogbouw op een zo goed mogelijke manier in te passen. De uitgangspunten per thema, zoals beschreven in dit hoofdstuk, zijn een vereiste in de onderbouwing van de 'hoogbouweffectrapportage' (categorie middelhoogbouw / hoogbouw) die aan het college van B&W ter besluitvorming moet worden aangeleverd. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

5.1 Stad en Omgeving

Hoogbouw kan bijdragen aan de verstedelijking van de stad. Het is belangrijk om te weten wat de meerwaarde van hoogbouw voor Harderwijk kan zijn. Omdat hoogbouw een grotere impact op de stad en omgeving heeft, zal hoogbouw ook iets moeten terug doen voor de stad. Hoogbouw kan positieve en negatieve effecten op de stad en de omgeving hebben. Deze kansen en aandachtspunten worden aan de hand van bijgaande opsomming en verbeelding inzichtelijk gemaakt.

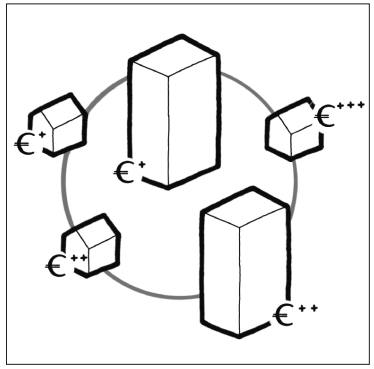
Kansen bij hoogbouw

- Meer woningen op een kleiner oppervlak
- Meer diversiteit en ruimte op de woningmarkt
- Kans op meer levendigheid en sociale veiligheid op straat
- Meer privacy door wonen op hoogte
- Versterken van het stedelijke karakter van Harderwijk
- Het aanzicht van Harderwijk kan worden versterkt
- Vergroten van leesbaarheid, herkenbaarheid en identiteit van de stad
- Meer ruimte voor groen en voorzieningen, duurzaam ruimtegebruik
- Hoogbouw met een meerwaarde voor de stad
- Kan een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit

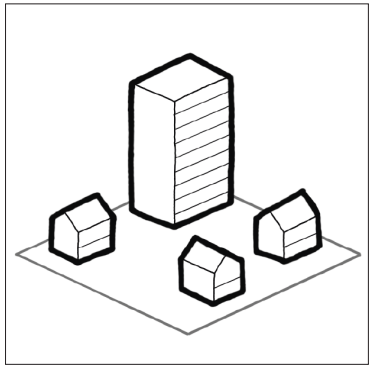
Aandachtspunten bij hoogbouw

- Kans op schaduw en windhinder
- Hoogbouw kan kostenverhogend zijn
- Niet iedereen heeft er behoefte aan
- Inbreuk op het uitzicht en privacy
- Aantasting van het aanzicht van Harderwijk
- Overlast door toename van bewoners
- Kans op anonimiteit en eenzaamheid
- Harderwijk wordt te stedelijk

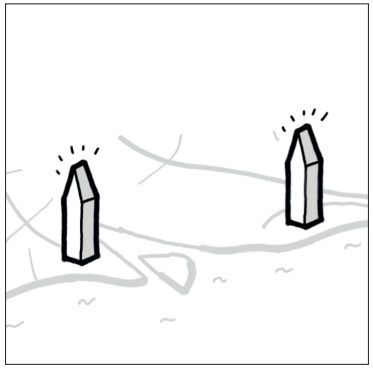
“Hoogbouw kent kansen en aandachtspunten.”



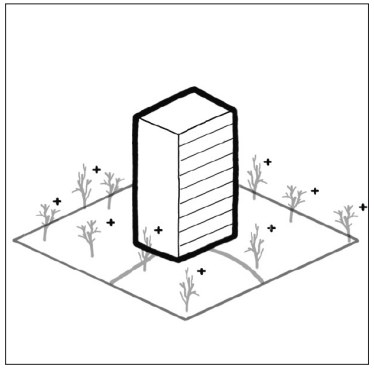
Diversiteit woningmarkt & meer ruimte voor betaalbaar wonen



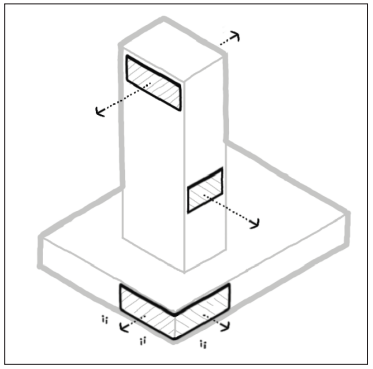
Meer mensen op een oppervlak, minder energie om te verwarmen



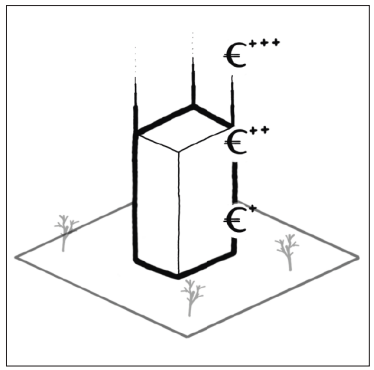
Versterken van de identiteit en leesbaarheid van Harderwijk



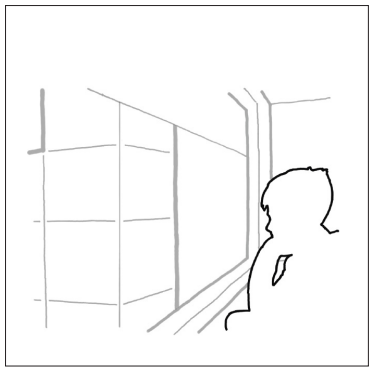
Meer ruimte voor groen en voorzieningen



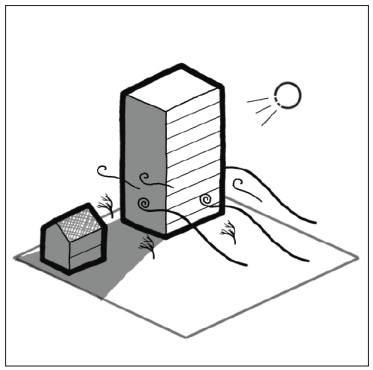
Hoogbouw met een meerwaarde voor Harderwijk



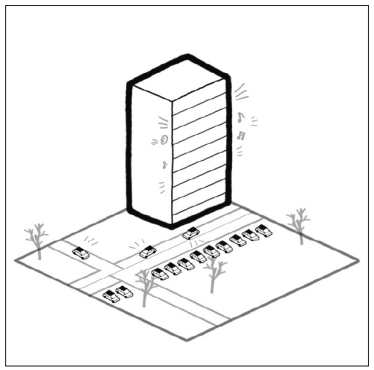
Hoogbouw kan kostenverhogend zijn



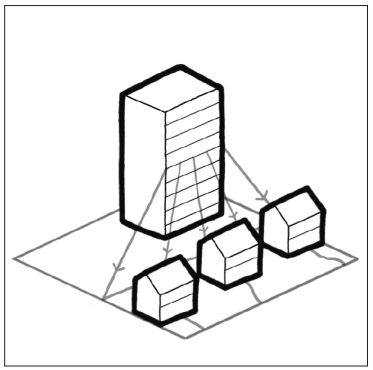
Aantasting van het (aan) zicht door een gebouw of parkeerterrein



Kans op hinder door wind- en schaduwwerking



Kans op toename overlast door toename mensen en verkeer



Kans op aantasting privacy

5.2 Ruimtelijke kwaliteit

Bij hoogbouw is een goede inpassing van belang om bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Kwaliteit van hoogbouw is niet zozeer meetbaar maar wel te ervaren. Iedere Harderwijker of Hierdenaar heeft een relatie met de (gebouwde) omgeving en maakt er gebruik van. Omdat hoogbouw op allerlei vlakken een flinke impact op de stad kan hebben, zijn zorgvuldige uitgangspunten essentieel. Deze paragraaf geeft inzicht in een reeks aan uitgangspunten die bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Markering

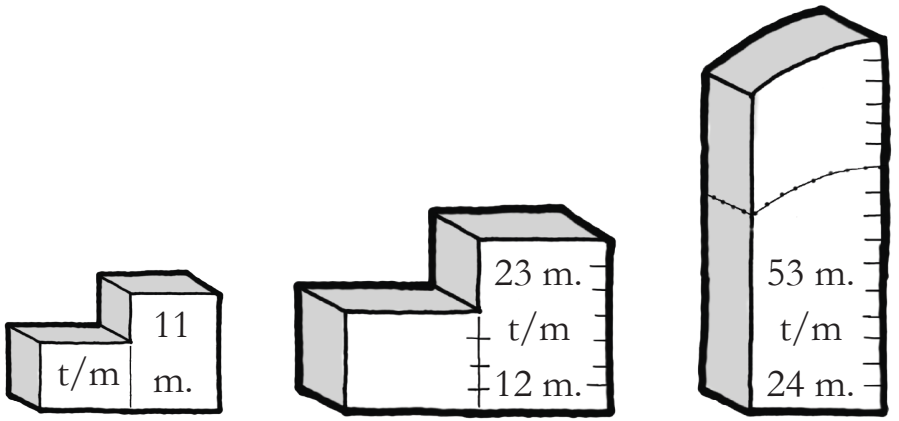
Zoals de kerktoren vroeger de positie van een dorp of stad markeerde, is er voor Harderwijk een kans om met hoogbouw markante plekken te markeren: het station, de stadsentree, een nieuw centrum, een plein of park. Zichtlijnen en begeleiding langs infrastructuur versterken het effect. Een variatie in bouwhoogtes geeft een extra gelaagdheid aan de stad en versterkt de hiërarchie van de hoofdstructuur. De top van een hoog gebouw is op het niveau van de straat minder voelbaar, maar op het niveau van de stad is het hoogteaccent bepalend in het aanzicht van de stad. Bij het indienen van een concreet bouwplan is het, als onderdeel van de 'hoogbouweffectrapportage', vereist dat een architect aan de hand van verschillende standpunten inzichtelijk maakt wat de impact van de voorgestelde hoogbouw op buurtniveau- en op het aanzicht van de stad is.

Hoogte

In hoofdstuk 2 wordt de definitie van hoogbouw in Harderwijk aan de hand van vier categorieën beschreven, te weten:

- Laagbouw: maximale hoogte tot en met 11 meter
- Middelhoogbouw: een bouwhoogte van 12 tot en met 23 meter
- Hoogbouw: een bouwhoogte hoogte van 24 tot en met 53 meter

Het is van belang dat de exacte hoogte van ieder afzonderlijk bouwplan met de omgeving wordt afgestemd en daarmee in verhouding staat.



"Het hoogste bouwdeel functioneert als 'baken' en is bepalend voor het aanzicht van de stad. De lagere bouwdelen sluiten aan op het leven op straat en de menselijke maat."

Bouwvolume

Het bouwvolume van hoogbouw is bij voorkeur onderdeel van een samengesteld bouwblok dat uit verschillende gebouwen en bouwdelen kan bestaan. Het hoogste bouwdeel functioneert hierin als 'baken' en is bepalend voor het aanzicht van de stad. De lagere bouwdelen sluiten aan op het leven op straat en de menselijke maat. Het bouwen van een op zichzelf staande solitaire toren heeft niet de voorkeur omdat hierdoor de overgang naar de omgeving abrupt kan zijn en de meerwaarde voor de stad mogelijk minder is. De overgang van laag naar hoog moet zorgvuldig en geleidelijk aan worden ingepast. Een hoogste gebouwdeel staat bij voorkeur niet pal aan de straat, maar in de 'tweede linie' als onderdeel van een samengesteld bouwblok. Een goede onderbouw van een gebouw is van belang voor de beleving op straat en maakt de hogere bouwdelen vanuit de straat minder dominant. Middelhoogbouw en laagbouw zijn een manier om als onderbouw voor hoogbouw te fungeren. Die onderbouw is doorgaans breder dan de bovenbouw en kan bijvoorbeeld als podium worden vormgegeven. Het hoogste gebouwdeel heeft een ranke vormgeving. De maatvoering van het smalste deel is 20 tot 25 meter, de andere zijde kan breder zijn. Deze brede zijde is maximaal 2 keer de breedte van de smalle zijde. Hoogbouw kan de richting van een route of een richting benadrukken en heeft in dat geval een rechthoekige vorm.

Architectuur

Bij hoogbouw bepaalt niet alleen de hoogte de kwaliteit van een gebouw. Hoogbouw moet een interessant straatbeeld opleveren en de hoogwaardige architectuur kan bijdragen aan de identiteit van Harderwijk. Het realiseren van een iconisch gebouw is hierin niet zozeer het uitgangspunt. Een gebouw met voldoende uitdrukking kan helpen in het onderscheidende en levendige karakter van hoogbouw. Bij hoogbouw moet er extra aandacht zijn voor de plint en de top van hoogbouw. In de basis is elke dakvorm of beëindiging bij hoogbouw denkbaar, mits deze op een passende manier bijdraagt aan het architectonisch concept en het effect van de hoogbouw op grotere afstand als onderdeel van het aanzicht van Harderwijk. Bovendien is de vormgeving afhankelijk van de locatie van het beoogde nieuwe bouwwerk. Niet alleen de architectonische uitwerking aan de buitenzijde is van belang, maar een kwalitatieve afwerking van de gemeenschappelijke plekken binnen het gebouw is eveneens belangrijk. Een goede afwerking van deze ruimtes draagt bij aan de beleving van de ruimte en zal het gebruik stimuleren. Bij hoogbouw is een kernontsluiting het uitgangspunt. Middelhoogbouw kan een galerijontsluiting hebben. Met een galerijontsluiting is het van belang dat deze als een 'leefgalerij' met voldoende gebruikswaarde en een ruime breedte wordt vormgegeven. De architectonische uitwerking zal aan de welstandsnota van de gemeente Harderwijk getoetst worden.

Plint

De ‘plint’ is de plek waar het gebouw de stad raakt. Deze wordt gevormd door de begane grond van een gebouw en is met een aantrekkelijke entree van essentieel belang in de overgang tussen gebouw en de straat. Om de plint van een gebouw voldoende betekenis en flexibiliteit te geven, is de verdiepingshoogte minstens 4 meter hoog. De plint wordt altijd zoveel mogelijk aantrekkelijk en transparant vormgegeven, onderscheidt zich met de bovenliggende bouwdelen en is bepalend in de beleving van hoogbouw. Het is de plek waar ruimte is voor wonen aan de straat, maar ook voor allerhande voorzieningen zoals een kinderopvang, sportschool, supermarkt, café, koffiebar, winkels en werkplekken. De keuze voor voorzieningen in de plint is afhankelijk van de locatie in de stad. Aan de gevel van de plint worden dichtgeplakte ruiten en opvallende reclame voorkomen.

Openbare ruimte

Een goed functionerende stad bestaat uit een netwerk van straten, pleinen en levendige plinten van gebouwen. Dit netwerk vormt de basis voor de openbare ruimte. Een goed ingerichte openbare ruimte met voldoende gebruikswaarde is altijd belangrijk, maar vooral bij hoogbouw vereist dit nog meer aandacht, zoals (potentiële) aanlooproutes en (type) beplanting. Een groot oppervlak aan verharding met parkeerplaatsen is bijvoorbeeld niet wenselijk. Een groene omgeving draagt in positieve zin bij aan het welzijn van de omwonenden. In de openbare ruimte is een goede beplanting met veel bomen van belang. Bomen hebben vanuit het perspectief van de voorbijganger een verzachtende werking op het volume van een hoog gebouw. Bomen dragen ook bij aan de verkoeling van de omgeving, de luchtkwaliteit, de waterhuishouding en de seizoensbeleving. Een volwassen boom heeft een natuurlijk koelvermogen van gemiddeld 10 airco’s. Het groene karakter van Harderwijk en de Veluwe kan met bomen en andere beplanting verder worden uitgedragen. Bij hoogbouw is het de uitdaging om het gebouw en de openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar te verbinden. De openbare ruimte kan bij grotere bouwwerken zelfs onderdeel van het gebouw zijn waardoor de meerwaarde door toegankelijkheid voor de stad vergroot kan worden. Door de hogere dichtheid aan mensen bij hoogbouw zal de openbare ruimte intensiever gebruikt worden.

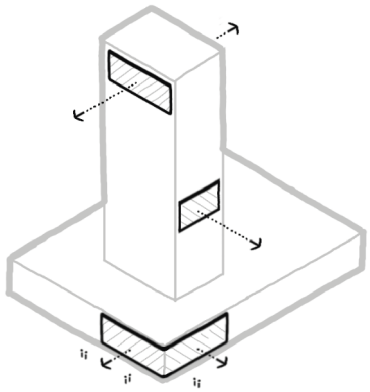
Cultuurhistorie

De rijke historie van Harderwijk is goed leesbaar in de structuur van de stad en de gebouwen uit het verleden. Deze structuren en gebouwen zijn een belangrijk onderdeel in het collectieve bewustzijn van Harderwijk. De binnenstad van Harderwijk, maar ook het dorp Hierden en het buitengebied zijn voor Harderwijk veruit het meest cultuurhistorisch waardevol. Zoals in hoofdstuk 4 beschreven is hoogbouw hier niet wenselijk. Harderwijk en Hierden worden gekenmerkt door een veelheid aan monumentale gebouwen. Hierdoor zal hoogbouw zich door opbouw, geleding, materialisatie en positionering met respect in de bestaande stad moeten voegen.

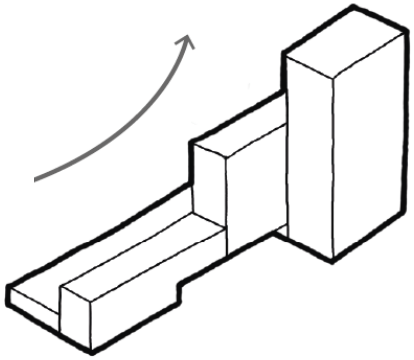
Hoogbouw en ruimtelijke kwaliteit



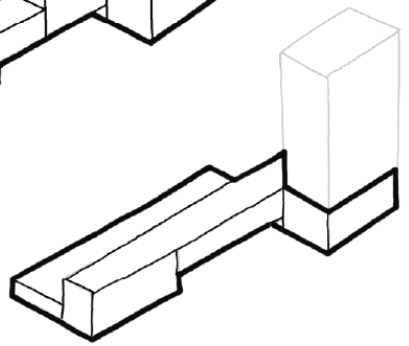
Markering

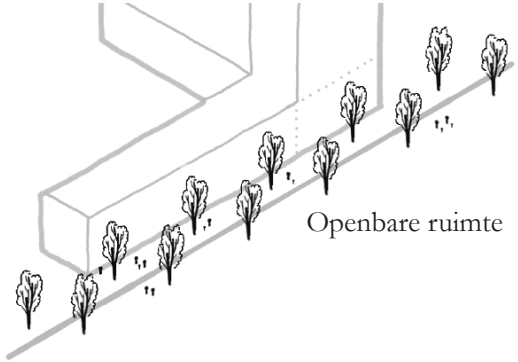


Meerwaarde

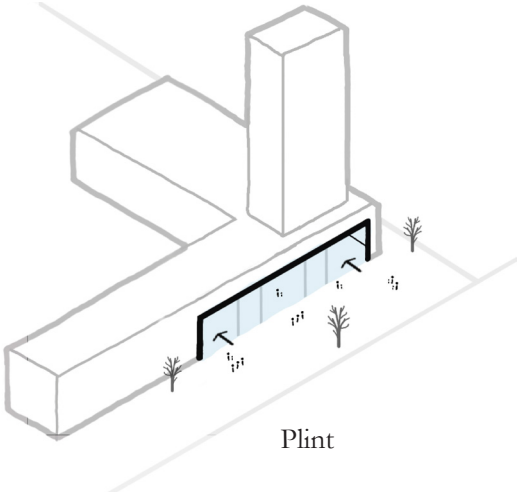


Bouwvolume

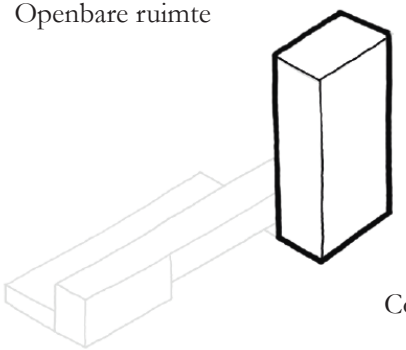


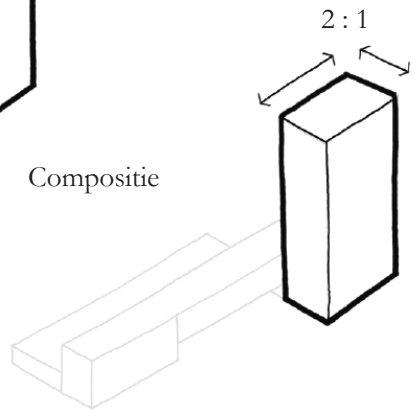


Openbare ruimte



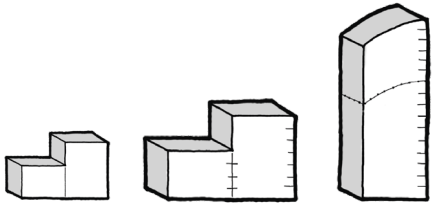
Plint





2 : 1

Compositie



Hoogte

“Hoogbouw ten gunste van klimaatadaptatie en biodiversiteit.”

5.3 Duurzaamheid

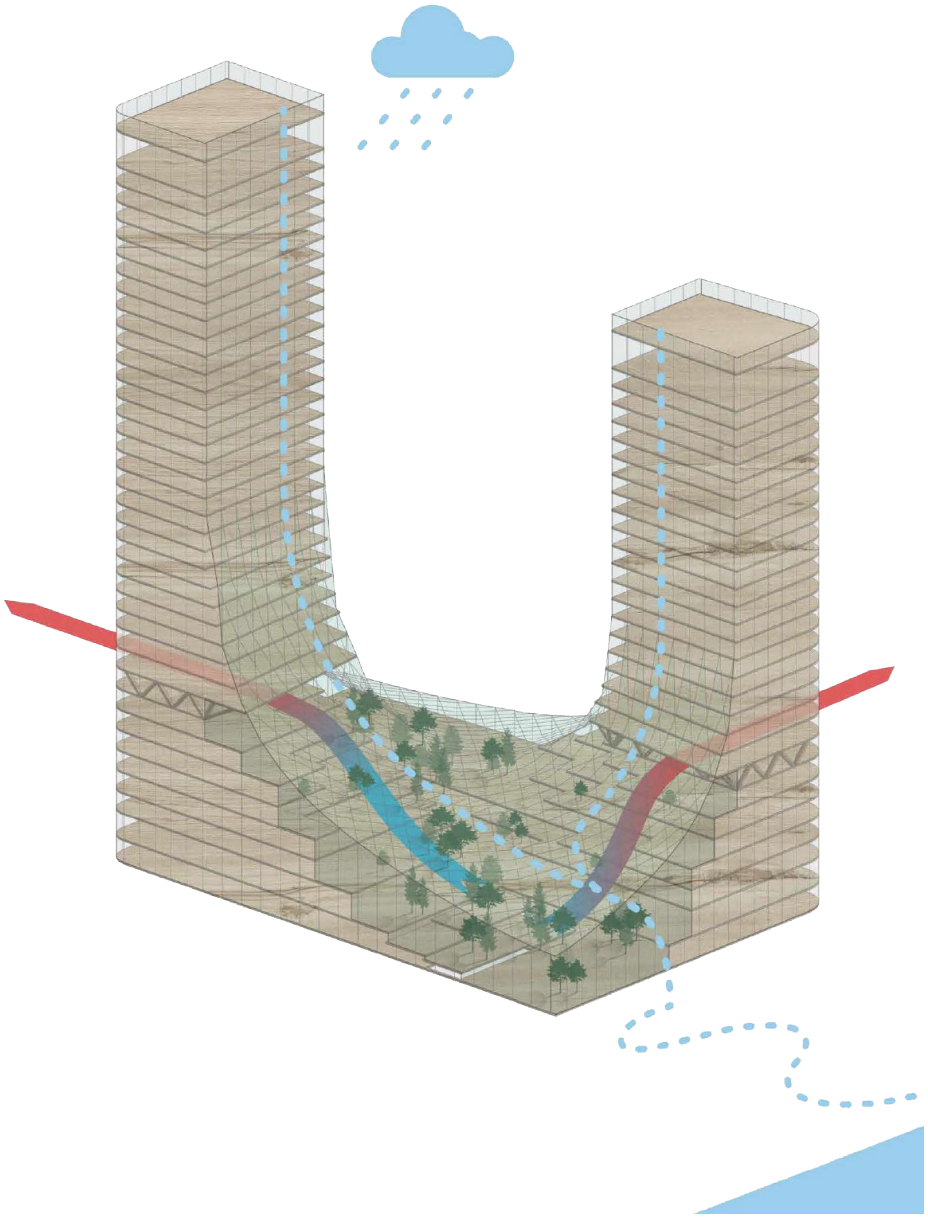
Hoogbouw biedt kansen om de duurzaamheidsambities van de gemeente Harderwijk te realiseren en hoogbouw draagt bij aan een duurzame en slimme manier van ruimtegebruik. Bij nieuwe (hoog) bouw in Harderwijk is het de ambitie om uit te gaan van een gebouw met een maximale duurzame uitstraling. Een gebouw dat niet alleen technisch aan de duurzame normen voldoet. Maar ook een gebouw dat een duurzame uitstraling heeft en vanuit die optiek een toegevoegde waarde voor de stad is. Deze paragraaf geeft inzicht in de ambities voor hoogbouw op het gebied van duurzaamheid.

Energie

Er zijn allerlei manieren om een gebouw energetisch slim in te richten. Hoogbouw heeft relatief weinig dakoppervlak maar wel relatief veel geveloppervlak waardoor zonnepanelen kansrijk zijn, mits op een passende manier in het architectonisch ontwerp geïntegreerd. Een combinatie van zonnepanelen met kunst in de gevel kan een mogelijkheid zijn. Met het ontwikkelen van een zelfvoorzienend gebouw kan gedacht worden aan een vorm van opslag van energie met accu’s. Om energie niet onnodig te verliezen, wordt ingezet op warmteterugwinning uit lucht en hergebruik van water bij het douchen, drogen en wassen. Hoogbouw heeft als voordeel dat het minder energie kost om te verwarmen door de gunstige verhouding tussen volume en oppervlak. Vanuit de BENG- eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) is actieve koeling bij overschrijding van de temperatuur een voorwaarde, mits dit op een duurzame manier wordt ingepast. Een WKO- systeem (Warmte- en koude-opslag) is hiervoor een goede oplossing. Hierdoor is er bovendien minder behoefte aan zonnepanelen en worden technische ruimtes op het dak beperkt. Een aandachtspunt bij een WKO- systeem is dat een bodemenergieplan nodig is om een wildgroei aan WKO- systemen in de ondergrond te voorkomen. Een aardgasvrij en energieneutraal gebouw is bij nieuwbouw van hoogbouw de norm en laadpalen bij de parkeervoorziening zijn verplicht.

Klimaat

Het klimaat laat steeds vaker extremen zien. Lange periodes van droogte, stortregens of hitte zijn binnen de gebouwde omgeving een steeds groter wordend probleem. Met het verdichten van de bestaande stad wordt een goede klimaatadaptieve inrichting steeds belangrijker. Door heftige regenbuien neemt de behoefte aan een robuuste waterberging verder toe. Het tijdelijk vasthouden (en maximaal hergebruik) van hemelwater kan met een vegetatiedak, in de buitenruimte met wadi’s of met wateropslag onder het gebouw. Om hittestress door aanhoudende extreme hitte te voorkomen, is het toepassen van veel beplanting belangrijk. Bomen zorgen voor verkoeling, schaduw en vangen stof af. De schaduw van een gebouw kan aangename plekken uit de hete zomerzon opleveren. Groene gevels en groene daken helpen het hemelwater reguleren, het omgevingsgeluid



Het gebouw ‘Dutch Mountains’ in Eindhoven fungeert als een ‘klimaatmachine’



De woontoren ‘HAUT’ te Amsterdam, gebouwd op een constructie van hout



Het stadskantoor in Venlo als toonaangevend duurzaam gebouw

“Toekomstbestendige hoogbouw vanuit een circulaire gedachte en met een flexibele indeling.”

doen dempen en fungeren als een verkoelend effect voor zonnepanelen. Door het toepassen van groene gevels bij hoogbouw hebben mensen op hoogte nog enigszins het gevoel tussen het groen te wonen. De risico’s van (uitbundige) groene gevels zijn de kosten en de onderhoudsgevoeligheid. Met de toepassing van bijvoorbeeld ‘bio- receptief beton’ zijn er minder kostbare alternatieven voorhanden. Om oververhitting te voorkomen, is het belangrijk dat bewoners de mogelijkheid hebben hun woning voldoende koel te houden. De juiste materiaalkeuze, de kleurkeuze en het type zonwering helpen in het beperken van oververhitting. Uitkragende delen in de gevel of overstekken werken als zonwering in het weren van de zon in de zomer. De toepassing van actieve koeling (airco’s) moet worden voorkomen.

Biodiversiteit

Een stad is er niet alleen voor mensen, maar nadrukkelijk ook voor flora en fauna. In een groene kleurrijke stad blijken mensen vaker gezonder en gelukkiger. Bij het ontwerpen van hoogbouw is het belangrijk om hier de verschillende behoeftes vanuit biodiversiteit in mee te nemen en natuurinclusief te bouwen. Verschillende soorten vogels stellen bijvoorbeeld verschillende eisen aan een nest en het zoeken van voedsel op een bepaalde hoogte.

Materiaalgebruik

Het uitgangspunt voor een duurzaam materiaalgebruik is het gebruik maken van gebruikte bouwmaterialen (vanuit het Madaster) of circulaire toepassingen te onderzoeken. Het gebruik van bakstenen is minder duurzaam, tenzij de directe gebouwde omgeving er om vraagt om hier op aan te sluiten.

Circulariteit

Vanuit circulariteit is het belangrijk om de circulaire economie als uitgangspunt te nemen. Hoogbouw kan een goede manier zijn om een deeleconomie uit te dragen. Er zijn een aantal concrete voorbeelden die aangemoedigd worden. Deelauto’s helpen in het beperken van de parkeerbehoefte en een gezamenlijke wasserette voorkomt dat iedereen afzonderlijk een wasmachine en droger moet aanschaffen. Daarnaast is het belangrijk dat de bouwconstructie van hoogbouw zoveel mogelijk demontabel is en worden bouwconstructies op basis van bijvoorbeeld houtbouw aangemoedigd.

Flexibiliteit

Een duurzaam gebouw heeft niet alleen een duurzame uitstraling, maar kenmerkt zich ook door een flexibele en demontabele constructie. Door een flexibele indeling kan het gebouw met de tijd verkleuren en is het gebouw geschikt voor een veelheid aan functies. Zo kan een parkeergarage door de afname van het autobezit op termijn plaatsmaken voor een andere invulling. Een demontabele constructie helpt in de herbruikbaarheid van materialen en de verplaatsbaarheid van een bouwwerk.



Natuurinclusief bouwen vergroot de biodiversiteit in de stad



Hergebruik van bouwmaterialen



Een wasserette als een voorbeeld van circulaire deeleconomie



Flexibel en demontabel bouwen draagt bij aan veranderingen in de tijd

5.4 Mens & Maatschappij

Bij hoogbouw is het niet alleen belangrijk dat er stenen gestapeld worden en er een architectonisch hoogstandje gebouwd wordt. Het sociaal- maatschappelijke thema is minstens zo belangrijk. Er moet bij hoogbouw specifieke aandacht zijn voor bijvoorbeeld ontmoeting en veiligheid. Deze paragraaf gaat in op een aantal sociaal-maatschappelijke aspecten.

Ontmoeten

Publiek en anoniem zijn beiden onderdeel van de stad en de stedelijke samenleving. Waar laagbouw contact met de straat zoekt, trekt hoogbouw zich terug. Hoogbouw als toevluchtsoord, even weg van de drukte. Anonimiteit kan een woonwens zijn en hoogbouw kan daarin voorzien. Een spontane ontmoeting bij de lift is aan de orde van de dag. Voor de één is dit genoeg, de ander heeft een sociale vervlechting met de buurt nodig. Om de kans op eenzaamheid te verkleinen, moet er aandacht zijn voor gezamenlijke ontmoetingsruimtes op verschillende plekken in een gebouw. Bij hoogbouw moet voorkomen worden dat het gebouw een monofunctionele invulling krijgt en voor buitenstaanders niet toegankelijk is. Hoogbouw moet een meerwaarde voor Harderwijk zijn. Diverse functies in de plint, collectieve ontmoetingsruimtes in het gebouw en bijvoorbeeld een ‘skylounge’ op de bovenste etage helpen de relatie met de stad te versterken. Een aandachtspunt is dat bewoners zich mede-eigenaar van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte blijven voelen en dat buitenstaanders niet overal toegang tot hebben.

“Waar laagbouw contact met de straat zoekt, trekt hoogbouw zich terug.”

Veiligheid

Met hoogbouw komen er meer mensen op een kleiner oppervlak te wonen en zal dit effecten op de directe omgeving hebben. Vooral in combinatie met functiemenging en een uitnodigend gebouw worden straten levendiger en dit kan de sociale veiligheid ten goede komen. De toename aan mensen in een bepaald gebied heeft als keerzijde dat er op verschillende manieren overlast ontstaat, zoals door zwerfvuil en verkeerstoename. Belangrijk is wel dat de openbare ruimte rondom de hoogbouw voldoende kwaliteit heeft en onderdeel is van een logische route waardoor het uitnodigt om er gebruik van te maken. Het voorzien in comfortabele zitruimte op de juiste plek, is daarin van groot belang. De plint van het gebouw moet een zoveel mogelijk open uitstraling hebben waardoor mensen zien en gezien worden.

“Hoogbouw moet voor iedereen bereikbaar zijn.”

Wonen

Tot aan 2040 is er binnen de gemeente Harderwijk behoefte aan ruim 4.400 nieuwe woningen (onderzoek Companen 2021). Maar niet iedereen heeft de behoefte en de middelen voor een grondgebonden woning met een tuin. Van de totale behoefte aan woningen is de behoefte aan appartementen circa 1.200 stuks. Met de bouw van appartementen wordt het bouwen in de hoogte bijna onvermijdelijk. Vooral middelbare en oudere stellen blijken uit het onderzoek behoefte te hebben naar een appartement in het luxere segment. Door de grote woningbehoefte tot aan 2040 moeten deze nieuw te bouwen woningen, door de schaarse ruimte in de stad, gedeeltelijk in een gestapelde vorm gebouwd worden. Het gestapelde bouwen is op verschillende manieren mogelijk. Laagbouw biedt met de beperkte bouwhoogte alsnog kansen om kleinschalige appartementen of beneden-bovenwoningen te realiseren. Hoogbouw moet voor iedereen bereikbaar zijn. Algemene uitgangspunten zijn inclusiviteit, diversiteit, woonkwaliteit, differentiatie, vraaggestuurd aanbod en het bevorderen van doorstroom. De precieze menging van doelgroepen en woningtypen in één gebouw wordt afgestemd op de samenstelling van doelgroepen en woningtypen in het gebied er omheen. Sommigen hebben behoefte aan een enorm penthouse met weids uitzicht op de bovenste etage en anderen nemen bewust genoegen met een compacte studio. Mensen kiezen bewust voor wonen op hoogte omdat bijvoorbeeld een slaapkamer aan de straat niet veilig voelt.

Hoogbouw heeft voordelen voor alle doelgroepen. Het is rustiger, er is een lift, er is uitzicht en allerhande voorzieningen zijn nabij. Voor een toekomstbestendige woning is het belangrijk om in te zetten op levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen. Vanuit het welzijn van de bewoners is een kwalitatief groene woonomgeving van groot belang. Voor kwetsbare doelgroepen is het een kans om in te zetten op een concept met ‘vragende en dragende’ bewoners. Een combinatie van verschillende leeftijden kan hierin helpen. Gezinnen met kinderen in hoogbouw is minder voorkomend en lijkt minder wenselijk. Maar het kan een goede mogelijkheid zijn, mits bijvoorbeeld de openbare ruimte voldoende gebruikswaarde heeft, er veel voorzieningen dichtbij zijn en de woning voldoende ruimte biedt. Ter inspiratie: in Rotterdam biedt de 70 meter hoge ‘Family Scraper’, ofwel de ‘Maasbode’ een woonomgeving op hoogte, speciaal voor gezinnen. Dit gebouw (oplevering in 2024) is feitelijk een stapeling van ruime eengezinswoningen met binnenstraten op hoogte waardoor er voor kinderen op hoogte ruim voldoende speelgelegenheid is en de woonomgeving minder anoniem wordt. Belangrijk is om met woningen in te zetten op een fatsoenlijke woonkwaliteit met een diversiteit aan woningoppervlaktes, maar ook met een minimaal oppervlak van de woningplattegrond. Tot slot is het een aandachtspunt dat hoogbouw en de omliggende buitenruimte uitnodigt tot bewegen.



Het openbaar vervoer heeft een grote meerwaarde voor de stad



Nabijheid van allerlei voorzieningen is gunstig voor een aantrekkelijke omgeving



Een binnenstraat ‘op hoogte’ in woontoren de ‘Maasbode’ te Rotterdam



Een impressie van het exterieur van de woontoren de ‘Maasbode’ te Rotterdam

Voorzieningen

Hoogbouw moet zich bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen bevinden. Dit is één van de aantrekkelijke redenen om er te gaan wonen. Bovendien is de kans groter dat de voorzieningen, door een toename aan bewoners binnen de bestaande stad, beter rendabel worden en mogelijk andere voorzieningen aantrekken. Om een monofunctioneel woongebouw te voorkomen, is het kansrijk om het gebouw juist zoveel mogelijk multifunctioneel in te richten. Dit kan bijvoorbeeld door gedeelde voorzieningen voor bewoners (zoals een wasserette of een gezamenlijke woonkamer), maar ook dat de plint van het gebouw wordt ingericht voor allerlei voorzieningen zoals een kinderopvang, sportschool, zorgfuncties, winkel, café of werkplekken. De exacte programmering zal afhangen van de precieze locatie van het uiteindelijke bouwplan en de behoefte en mogelijkheden die er zijn. Een flexibele indeling kan helpen de functie in de loop van de tijd te laten verkleuren. Hoogbouw in combinatie met een eventuele toekomstige herontwikkeling van een winkelcentrum of de realisatie van nieuwe voorzieningen kan een optie zijn.

5.5 Technische aspecten

Zon

Hoogbouw heeft een effect op de bezonning van de directe omgeving. Een combinatie van veel wind en schaduw leidt al snel tot het ontstaan van kille plekken. Schaduw hoeft niet altijd een probleem te zijn. Op warme, zonnige dagen kan schaduw juist fijn zijn, want niet iedereen wil in de zon zitten. Bovendien kan schaduw helpen in het voorkomen van hittestress. De schaduwwerking van hoogbouw is een aandachtspunt. Aan de hand van bezonningsstudies moet vroegtijdig inzichtelijk worden gemaakt wat de effecten van schaduwvorming zijn en wat vervolgens de beste plek voor hoogbouw is.

Wind

Hoogbouw heeft een effect op het windklimaat in de stad. Door valwinden ontstaan er op straat soms ongewenste of gevaarlijke situaties. Deze situaties moeten op voorhand zoveel mogelijk worden voorkomen. Het is daarom in een vroeg stadium van belang om de effecten van windklimaat van een concreet hoogbouwplan inzichtelijk te maken (conform NEN 8100). Er zijn diverse oplossingen om ongewenste valwinden van hoogbouw af te buigen of te verzachten. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een luifel, door beplanting of door de keuze van de vorm, het reliëf en het materiaal van het gebouw.

Ondergrond

Met hoogbouw is het extra van belang om rekening te houden met de ondergrond en de waterhuishoudkundige omstandigheden. Door de ondergrond kan hoogbouw eenvoudiger of juist complexer worden. Hoogbouw kan onderhevig zijn aan zakking en/of kan zakking in de directe omgeving veroorzaken. Op veel plekken kent Harderwijk een ondergrond die uit zand bestaat. De Harderwijker ondergrond is daarom veelal geschikt voor hogere bouw.

Technische installaties

Met de huidige duurzaamheidseisen en -ambities wordt veel van een gebouw gevraagd. Er verschijnen daarom steeds meer technische installaties om die duurzaamheid in en om een gebouw te faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan warmtepompen en traforuimtes. Het is daarom belangrijk dat technische installaties altijd uit het zicht van de straat opgelost worden. Dit kan door een inpandige oplossing in de plint van het gebouw en/of een oplossing op het dak waarbij de technische installaties door een hogere dakrand uit het zicht onttrokken worden. Voor zonnepanelen en warmtecollectoren geldt een uitzondering, mits deze op een passende manier in de architectuur geïntegreerd worden.

Parkeren

Bij hoogbouw moet voorkomen worden dat de gehele openbare ruimte rondom als een verhard parkeerterrein wordt ingericht. Daarom zijn er slimme oplossingen nodig. Een ondergrondse parkeergarage klinkt eenvoudig, maar is uiterst kostbaar. Met hoogbouw is bijvoorbeeld een mobiliteitsconcept met deelauto's een kansrijke oplossing. Wanneer parkeren in de openbare ruimte onvermijdelijk is, zal dit zoveel mogelijk geïntegreerd moeten worden in de landschappelijke inrichting en wordt dubbelgebruik gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met carports of pergola's, waardoor er meer ruimte voor zonnepanelen en sedumdaken ontstaat. Een andere oplossing, vaak in geval van een groter samengesteld bouwblok, is het oplossen van het parkeren binnen de contouren van het gebouw op maaiveldniveau. Laadpalen bij de parkeervoorziening zijn verplicht. Daarnaast is het belangrijk dat er zowel inpandig als in de buitenruimte voldoende plek voor fietsparkeren conform de gemeentelijke norm gerealiseerd wordt. Tot slot zal de parkeeroplossing moeten voldoen aan de parkeernormering van de gemeente Harderwijk, tenzij er een reden voor is om hier van af te wijken.

Openbaar vervoer

Een uitgangspunt voor hoogbouw is de nabijheid van openbaar vervoer. Hierdoor wordt het openbaar vervoer aangemoedigd en is de kans groter dat het autogebruik en de parkeerbehoefte afnemen. Belangrijk is wel dat Harderwijk blijft investeren in een hoogwaardig OV- systeem. Hiervoor is de gemeente echter wel afhankelijk van de provincie en het Rijk.

Afval

Bij hoogbouw is er sprake van een hogere dichtheid aan mensen. Een hogere dichtheid aan mensen betekent ook meer aanbod van huisvuil. Daarom wordt er voor deze situaties ingezet op centrale afvalcontainers in plaats van individuele minicontainers. De voorkeur bestaat om de afvalcontainers inpandig op te lossen. Hiermee wordt verrommeling en vervuiling van de directe omgeving zoveel mogelijk voorkomen.

Overig

Een concreet bouwplan voor hoogbouw wordt altijd voorgelegd aan de 'technische tafel' binnen de gemeente. Aan deze tafel adviseren technici, waaronder ook de Omgevingsdienst, over allerlei (milieu)technische aandachtspunten voor het nieuwe bouwwerk. Hierbij is aandacht voor brandveiligheid ook van belang.

“De stad is geïnformeerd en inwoners kregen de mogelijkheid om over dit thema in gesprek te gaan en hierop te adviseren.”

5.6 Participatie

Vanuit de motie hoogbouwvisie wordt door de raad aangegeven dat het belangrijk is om de inwoners van de stad bij de hoogbouwvisie te betrekken. Allereerst is er intern naar een eerste versie van de hoogbouwvisie toegewerkt. Omdat het een abstracte visie is die uitspraken doet op de schaal van de stad, is het niet eenvoudig om de inwoners hier in een vroeg stadium bij te betrekken. Daarom is er besloten om eerst een goed onderbouwde professionele voorzet op papier te zetten, waar vervolgens door inwoners op gereflecteerd kan worden.

Op 11 mei 2022 is een eerste ‘sneak preview’ over de aanzet tot de hoogbouwvisie met de klankbordgroep Nieuw Weiburg gedeeld. Deze presentatie had een beperkte inkijk op de inhoud hiervan, maar vanuit de ruimtelijke analyse van de bestaande stad is de legitimiteit voor hoogbouw in Nieuw Weiburg aangetoond. Op 22 juni 2022 is het thema hoogbouw bij het Stadsgesprek in de ‘Kiekmure’ in stelling gebracht. Het was hier opvallend dat de vele aanwezigen, door de woningnood en schaarse ruimte, de noodzaak van hoogbouw logisch vonden. Er waren die avond, op een paar kritieke geluiden na, geen felle tegenstanders. Door de aanwezigen werd benadrukt dat hoogbouw geen doel op zich moet zijn, dat de locaties voor hoogbouw zorgvuldig gekozen moeten worden en dat de uitstraling van hoogbouw bij Harderwijk moet passen. De hoogbouwvisie lijkt hier goed op aan te sluiten.

Ter voorbereiding op de formele participatie en de besluitvorming is er vooraf een participatieplan met communicatie bepaald. Vervolgens is het college van B&W gevraagd of de concept hoogbouwvisie (inclusief participatieplan) in participatie gebracht kan worden. Vervolgens heeft er op woensdagavond 14 september 2022 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De stad is geïnformeerd en inwoners kregen de mogelijkheid om over dit thema in gesprek te gaan en hierop te adviseren (conform participatieladder). Parallel aan een live gesprek is er een (online) stadsgesprek met een enquête uitgezet en zijn de inwoners, aan de hand van een animatie, meegenomen in het ‘hoe en waarom’ van de hoogbouwvisie. De concept hoogbouwvisie heeft 4 weken ter inzage gelegen en hierop zijn meerdere zienswijzen ontvangen. Alle resultaten van de participatie en de beantwoording van de zienswijzen zijn verwoord in een commentaarnota. Deze commentaarnota hoort als bijlage bij dit visiedocument. Alle relevante opmerkingen vanuit de inwoners zijn meegenomen in de definitieve versie van de hoogbouwvisie. Op die manier is er bij de inwoners een gevoel van betrokkenheid bij de visie ontstaan. De definitieve versie wordt vervolgens in de commissie ruimte ter informatie aangeboden. Tot slot wordt het stuk ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd en zal blijken of er voldoende draagvlak is. Tijdens de participatie van concrete toekomstige bouwplannen met hoogbouw zal deze visie als leidraad gelden.

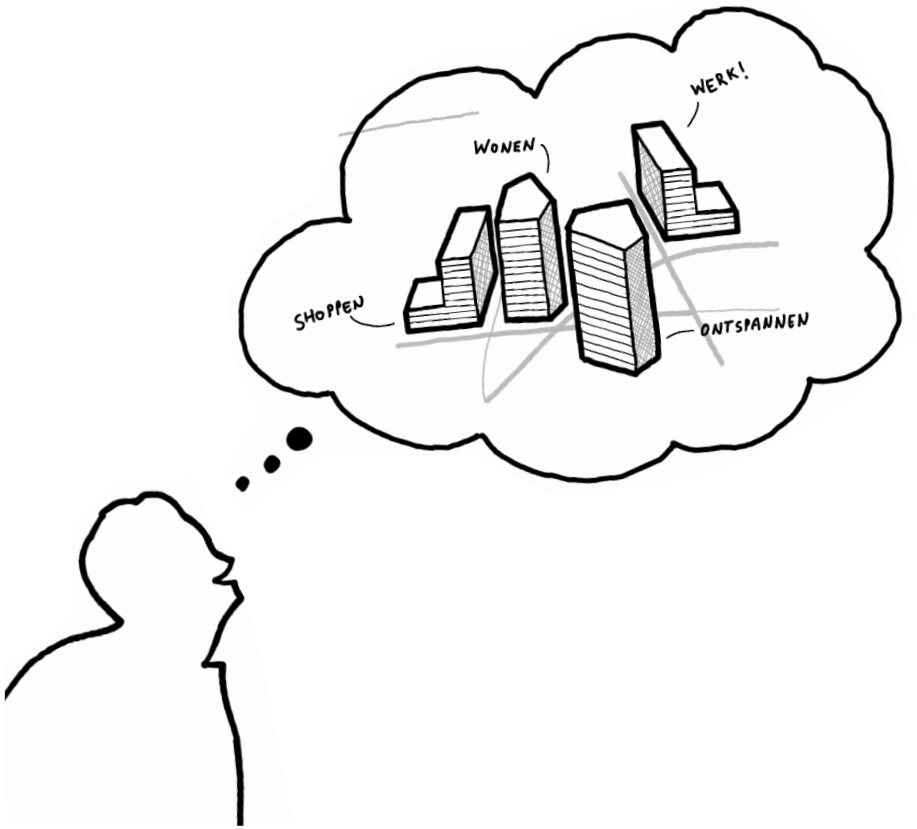


HARDERWIJK
ZIJN WIJ SAMEN

6. Hoe wordt hoogbouw getoetst?

"Een hoogbouweffectrapportage moet inzicht geven in de effecten en toepassingen van al de genoemde aspecten in deze hoogbouwvisie"

Voor elk afwijkend bouwplan moet een bestemmingsplan / omgevingsplan worden opgesteld. Voor dit juridische kader zijn een aantal onderzoeken benodigd, waaronder het inzichtelijk maken van de effecten op de leefomgeving. Bij hoogbouw is het van belang om dit vroegtijdig te onderzoeken. Een 'hoogbouweffectrapportage' moet inzicht geven in de effecten en toepassingen van al de genoemde aspecten in deze hoogbouwvisie. Tijdens het ontwerpproces zal de architect of ontwikkelaar aan de gemeente in een vroeg stadium moeten aantonen wat de effecten van het nieuwe bouwwerk op de omgeving en de stad zijn. Een 'hoogbouweffectrapportage' (met aanverwante onderzoeken) is een vereiste voor de behandeling van het bouwplan in het stedenbouwkundig beraad van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en een voorwaarde voor het college van B&W om een principebesluit op een bouwplan te nemen. De 'hoogbouweffectrapportage' wordt vervolgens geborgd in de anterieure overeenkomst. Een 'hoogbouweffectrapportage' geldt voor de categorie middelhoogbouw en hoogbouw.



7. Wanneer is hoogbouw geslaagd?

Hoogbouw...

...met voldoende betaalbare woningen die bereikbaar zijn voor iedereen

...met een mix aan woningtypes, woninggroottes en doelgroepen

...die door een flexibele indeling aanpasbaar en toekomstbestendig is

...als onderdeel en verbinder binnen een gebiedsontwikkeling

...met publieke voorzieningen die een meerwaarde voor de stad hebben

...ten gunste van klimaatadaptatie en biodiversiteit

...als een baken en een aantrekkelijke toevoeging op het silhouet van de stad

...waarin bewoners elkaar op verschillende manieren ontmoeten

...waarin circulaire toepassingen en materialen vanzelfsprekend worden

...die door een zorgvuldige inpassing een beperkte impact op de omgeving heeft

gemeente harderwijk