Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000048039
Datum:	16 februari 2021
Opsteller:	Maarten van Dooren
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Bijsteren
Onderwerp:	Ontwikkelplan Meer betaalbare woningbouw Waterfront fase 3

Het college van B&W besluit;

1. kennis te nemen van het in de bijlage opgenomen ontwikkelplan “Meer betaalbare woningen Waterfront fase 3” waarin een ‘basisvariant’ en een ‘plusvariant’ wordt beschreven;

2. de basisvariant te kiezen en die ter besluitvorming aan de raad voor te leggen waarmee besloten wordt tot;

a. een ten opzichte van de grondexploitatie 2020 aangepast bouwprogramma (321 in plaats van 121 betaalbare woningen);
b. het op basis van de specifieke kenmerken van het Waterfront fase 3 toepassen van het kengetal van 1,6 parkeerplaatsen per woning voor woningen groter dan 70m2;
c. het principebesluit te nemen een vorm van parkeerregulering in te voeren in fase 3 van het Waterfront;
d. de financiële effecten van deze aanpassingen te verwerken in de grondexploitatie 2021;
e. de fasering van het Waterfront fase 3 aan te passen en eerst deelgebied 6 te ontwikkelen voor zover dat mogelijk is binnen de kaders die gelden voor het binnenstedelijk parkeren.

Inleiding

Aanleiding

Er is in Harderwijk een tekort aan betaalbare woningen (koop tot €239.000,= VON en huur tot €900,= per maand). Om aan die behoefte, zoals die uit de woonvisie en de uitvoeringsagenda naar voren komt, te kunnen voldoen moet het bouwprogramma voor fase 3 van het Waterfront worden aangepast.
De raad heeft het college in diverse moties opgeroepen om meer betaalbare woningbouw mogelijk te maken en de raad heeft ook met het vaststellen van amendenten op onder meer de woonvisie, het stedenbouwkundig plan voor het Waterfront fase 3 en het bestemmingsplan fase 3, inhoudelijk richting gegeven aan deze opgave.

De in het ontwikkelplan beschreven basisvariant draagt fors bij aan het realiseren van voldoende betaalbaar bouwprogramma in de gemeente Harderwijk.

Kader

De basisvariant van het ontwikkelplan past binnen de verschillende beleidskaders die op de ontwikkeling van het Waterfront betrekking hebben:

1. Bestemmingsplan Waterfront-Zuid Stadswerven en De Kades en het beeldkwaliteitsplan stadswerven en de kades.
2. Stedenbouwkundig plan Waterfront fase 3
3. Wet geluidhinder en de op basis daarvan afgegeven hogere grenswaarden.
4. Parkeernormen nota Harderwijk inclusief appendix parkeernormen kleine wooneenheden
5. Grondexploitatie

Alternatief
1: De Plus variant : Ten opzichte van de basisvariant nog meer betaalbaar programma opnemen voor Waterfront fase 3.

Ad 1: Dit alternatief is in het ontwikkelplan uitgewerkt in bijlage 1: de Plus variant. Ten opzichte van de basisvariant worden nog eens 52 extra betaalbare woningen toegevoegd door de blokken langs de N302 integraal met 1 laag te verhogen. Met deze extra laag wordt het maximale aantal woningen dat in het Waterfront mag worden gebouwd op basis van het huidige bestemmingsplan bereikt.

Deze Plus variant kent weliswaar een extra toevoeging van 52 betaalbare woningen, echter de voor deze woningen noodzakelijke parkeerplaatsen (in totaal ook 52) kunnen niet binnen het plangebied worden gerealiseerd. De Plusvariant voldoet daarmee niet aan het door de raad vastgestelde parkeerbeleid en ook niet aan de door de raad gestelde voorwaarde dat de verhoging van de bouwhoogte langs de N302 alleen mogelijk is wanneer er een goede oplossing wordt gevonden voor het parkeren.

Met de Plusvariant wordt het maximaal aantal woningen dat in het Waterfront fase 3 kan worden gebouwd bereikt. De Plusvariant biedt helaas geen oplossing voor het tekort aan parkeerplaatsen dat ontstaat door het toevoegen van extra woningen.

Beoogd effect
De bouw van meer betaalbaar programma in het Waterfront fase 3 waarmee in belangrijke mate wordt bijgedragen aan het terugbrengen van het tekort aan deze woningen.

Argumenten
1. In het “Ontwikkelplan betaalbare woningen Waterfront fase 3” worden 2 varianten beschreven. Beide varianten worden beoordeeld ten aanzien van programma, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, geluid en molenbiotoop.
2. In de basisvariant wordt het extra bouwprogramma ingepast binnen de vastgestelde kaders op andere beleidsterreinen.
    a) Er worden 200 betaalbare woningen toegevoegd aan het bouwprogramma. Samen met de verwachte bijdrage aan deze categorieën in andere projecten wordt daarmee de doelstelling zoals die is gesteld in het uitvoeringsagenda, onderdeel van de woonvisie, gehaald waarbij ook een goede verdeling in typen en verdeling over de stad ontstaat.
    b) Om voor deze extra woningen ook te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt, op basis van de kenmerken van het Waterfront, het kental van 1,6 p-plaats per woning toegepast voor woningen groter dan 70 vierkante meter (i.p.v. 1,8 P-plaats per woning).
    c) Het toepassen van dit kental gaat gepaard met het invoeren van een vorm van parkeerregulering waarmee de parkeerdruk kan worden beheerst. Op basis van dit principebesluit wordt in de komende periode een voorstel uitgewerkt hoe deze parkeerregulering wordt vormgegeven waarbij ook de wijken die grenzen aan het Waterfront fase 3 betrokken worden in deze afweging en de mogelijke gevolgen voor deze wijken.
    d) Het ontwikkelplan is financieel uitvoerbaar en naar verwachting blijft het resultaat van de grondexploitatie na herziening (2021) ten minste gelijk aan het resultaat van de grondexploitatie prijspeil 2020.
    e) Om zoveel mogelijk betaalbaar programma te realiseren in de komende jaren wordt de fasering aangepast. Deelgebied 6, waarin het grootste deel van de woningen tot €158.000,= zijn geprogrammeerd wordt ontwikkeld na deelgebied 2. Deelgebied 6 heeft nu een parkeerfunctie. Die functie komt te vervallen wanneer de parkeergarage op de Kop van de Stadswerven is gebouwd. Het beschikbaar houden van voldoende parkeergelegenheid voor het binnenstadsparkeren is dus voorwaardelijk voor het aanpassen van de planning.

Met de basisvariant levert het Waterfront fase 3 een forse bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningbouw in Harderwijk. De basisvariant voldoet aan alle geldende beleidskaders en aan de voorwaarden die door de raad zijn verbonden aan het verhogen van de bouwhoogte van de bouwblokken langs de N302.

Omgevingswet
Waterfront fase 3 is volop in uitvoering. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Via dit ontwikkelplan wordt de uitvoering bijgestuurd.

Financiën
Het ontwikkelplan is financieel uitvoerbaar en naar verwachting blijft het resultaat van de grondexploitatie na herziening (2021) ten minste gelijk aan het resultaat van de grondexploitatie prijspeil 2020. Alle wijzigingen worden verwerkt bij de herziening van de grondexploitatie en via die route ter besluitvorming aangeboden aan college en raad.

Duurzaamheid
Het ontwikkelplan heeft geen effect op de ambities ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie. College en raad hebben besloten tot de aanleg van een warmtenet in fase 3, een belangrijke pijler onder het duurzaamheidsbeleid. Ambities ten aanzien van klimaatadaptatie zijn verwerkt in de landschapsinrichtingsvisie en de duurzaamheidsvisie op het openbaar gebied (uitwerking van het duurzaamheidsbeleid) die separaat maar gelijktijdig aan het college en de raad ter vaststelling zullen worden aangeboden.

Communicatie
De belangrijkste punten uit dit voorstel komen terug in het persbericht behorend bij dit collegevoorstel. Vanuit het persbericht volgt een vertaalslag naar posts op de website en social media.

Uitvoering
Het vastgestelde ontwikkelplan zal de basis vormen voor de ontwikkeling van de deelgebieden 2 tot en met 7. De uitgangspunten voor de bouw van de woningen langs de N302 zijn tot stand gekomen in overleg met de ontwikkelende partij. De basisvariant biedt daarmee een solide en haalbare basis voor de uitvoering van het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in het ontwikkelplan.

Bijlagen

1: Ontwikkelplan meer betaalbare woningen Waterfront fase 3.