

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000128982
Datum:	01 mei 2023
Opsteller:	G.G.W. Westerink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Scenariostudie Landstede op Kranenburg

Het college van B&W besluit:

1. de scenariostudie Landstede ter kennisgeving aan te nemen;
2. de raad de scenariostudie Landstede ter besluitvorming voor te leggen;
3. de raad voor te stellen in te stemmen met scenario 3 uit de scenariostudie en daarbij de geformuleerde kaders vast te stellen als randvoorwaarden voor de planvorming van Landstede op Kranenburg.

Inleiding

Aanleiding

We gaan beginnen aan de visievorming voor Kranenburg.

Momenteel wordt een marktpartij geselecteerd om samen met de gemeente en samen met de inwoners van Harderwijk, de eerste stap te zetten om toekomstig Kranenburg tot een geweldige plek te maken. Maar voordat we hier effectief aan kunnen werken moet een uitgangspunt helder zijn; de omvang van het plangebied. De haalbaarheid van veel opgaven en ambities zijn hiervan afhankelijk.

Twee ruimtevragers in beeld.

Onderwijsinstelling Landstede is een van de huidige huurders en heeft momenteel ca. de helft van Kranenburg in gebruik. Het huurcontract loopt tot juli 2025. Landstede wenst het huidige ruimtegebruik in de toekomst te behouden en heeft behoefte aan het langdurig verlengen van het huidige huurcontract.

Kranenburg is echter ook een belangrijk project in het licht van onze woningbouwopgave. Het vooruitzicht van deze locatie is meegenomen in de overwegingen tot het komen van de Woondeal regio Noord-Veluwe. Een opgave van ruim 5500 woningen voor de periode t/m 2030. De locatie van Kranenburg, de omvang en het volledig grondeigendom maken Kranenburg tot een grote kans.

Bovenstaande belangen vertalen zich eenvoudig in twee scenario's; 100% woningbouw (met ondersteunende functies) óf 50% woningbouw en 50% Landstede. Dit vooruitzicht is betrekkelijk zwart-wit. Een derde scenario, welke beide belangen zo goed mogelijk dient, kan uitkomst bieden. Een aantrekkelijk woongebied kenmerkt zich ook door diversiteit en vermenging. De 'scenariostudie Landstede' voorziet hierin.

Er is behoefte aan duidelijkheid.

Dit hebben we nodig om aan de visievorming te kunnen beginnen. De gemeente wil doorpakken met Kranenburg. Ook Landstede heeft eind 2022 aangegeven in het voorjaar van 2023 behoefte te hebben aan duidelijkheid over de beschikbare ruimte op Kranenburg. Daarom hebben we ervoor gekozen om samen een scenariostudie te ontwikkelen. Vanwege het korte tijdsbestek moest dit op hoog tempo. Landstede is niet in staat geweest tijdig een onderwijsvisie en ruimtevraag voor Kranenburg te formuleren. Daarom is ervoor gekozen om scenario 3 kaderstellend te formuleren. De kaders bieden genoeg duidelijkheid om te kunnen starten met de visievorming. Tegelijkertijd laten ze ruimte om de exacte invulling van Landstede op Kranenburg in het verdere proces vorm te geven.

Deze scenariostudie gaat vooraf aan het gebiedsontwikkelingsproces. Het ziet slechts op het ruimtebeslag van Landstede op Kranenburg, het gaat niet in op andere stakeholders. De reden om Landstede als

huurder hierin naar voren te trekken is vanwege de grote gevolgen die deze keuze met zich meebrengt (100% of 50% van het plangebied). Met dit gegeven vastgesteld, kunnen we verder.

Kader

- **Gebiedsontwikkelingsproces Kranenburg;**
- **Motie woningbouwplan Kranenburg Noord (7 januari 2021);**
College wordt o.a. verzocht om: 1) met Landstede in overleg te treden om sportactiviteiten te verplaatsen t.b.v. tijdelijke huisvesting van jongeren, 2) een plan te ontwikkelen dat de start van woningbouw per 2 juni 2026 mogelijk maakt.
- **Motie militair karakter (28 mei 2020);**
College wordt verzocht om in de planvorming het militaire karakter van Harderwijk en de wijk Kranenburg bijzondere aandacht te geven.
- **De toezegging rondom beantwoording schriftelijke vraag (6 oktober 2022);**
'Bent u bereid de raad vooraf te betrekken in de besluitvorming rond het in 2025 aflopende huurcontract met Landstede en dus daaraan voorafgaande geen onomkeerbare besluiten te nemen en toezeggingen te doen?'

Alternatieven

Wanneer niet wordt ingestemd met het advies vanuit de scenariostudie (scenario 3), resteren 2 alternatieven:

- Scenario 1 (*100% woningbouw + ondersteunende functies*)
Het gevolg hiervan is dat Landstede verdwijnt van Kranenburg en daarmee mogelijk uit Harderwijk.
- Scenario 2 (*50% woningbouw + ondersteunende functies én 50% Landstede*)

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we een keuze voorleggen t.a.v. de scenario's. De scenariostudie is ontwikkeld om op korte termijn duidelijkheid te kunnen bieden aan Landstede en de gemeentelijke organisatie. Om doelmatig met de visievorming van Kranenburg aan de slag te kunnen, moet de omvang van het te kunnen ontwikkelen plangebied (ca. 11,2 ha óf ca. 5,6 ha) helder zijn.

Argumenten

- 2.1 In navolging van (de beantwoording van) de schriftelijke vraag (6 oktober 2022) om de raad vooraf te betrekken in de besluitvorming t.a.v. Landstede op Kranenburg, is het geboden de scenariostudie ter besluitvorming voor te leggen.
- 3.1 Scenario 3 biedt een perspectief voor zowel Landstede als Kranenburg als gebiedsontwikkeling;
- 3.2 De kaders bieden de benodigde duidelijkheid om te kunnen starten met de visievorming van Kranenburg.

Omgevingswet

Dit voorstel heeft geen relatie met de OW.

Financiën

Dit voorstel heeft geen relatie met gemeentelijke financiën. De uitkomst van de scenariostudie is van invloed op de grondexploitatie (Grex). Een van de beoordelingscriteria in de scenariostudie is daarom financiën. Elk scenario is voorzien van een prospect in tekst.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen directe relatie met duurzaamheid. Het vervolg, het gebiedsontwikkelingsproces nadrukkelijk wel. Een van de beoordelingscriteria in de scenariostudie is duurzaamheid (energie en circulariteit).

Communicatie

Er wordt een persbericht gedeeld, zie bijlage.

Uitvoering

Nadat met scenario 3 en de bijbehorende kaders wordt ingestemd, vervolgen we het proces van de gebiedsontwikkeling. We sluiten een intentieovereenkomst met Landstede, de kaders worden hierin

opgenomen. Landstede is een stakeholder welke een intensieve participatierol heeft (e.e.a. zoals beschreven in het participatieplan). Samen geven we vorm aan de plek van Landstede op Kranenburg, binnen de ruimte die de kaders bieden.

Wanneer niet binnen de kaders tot een passende invulling van Landstede op Kranenburg gekomen kan worden, komt dit scenario te vervallen. Het vervolg is dat we terugvallen op scenario 1 (100% woningbouw + ondersteunende functies).

Evaluatie

De uitvoering van dit besluit wordt niet geëvalueerd.

Bijlagen

1. Scenariostudie Landstede
2. Persbericht scenariostudie Landstede
3. Raadsbesluit scenariostudie Landstede