gemeente harderwijk

Gemeenteraad Harderwijk
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

datum: 13 februari 2025
ons kenmerk: 02430000131963 / 02430000700843
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: Ontwikkeling van Nieuw Weiburg

Geachte raadsleden,

Inleiding
In maart 2023 heeft u de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden hebben wij de planontwikkeling verder vormgegeven, waarbij in eerste instantie de nadruk lag op de financiële haalbaarheid. Het project kent echter meer uitdagingen waar oplossingen voor gevonden moeten worden. Wij zijn ervan overtuigd, samen met de grondeigenaren en de stakeholders in het participatieproces, te kunnen komen tot een waardevolle invulling van Nieuw Weiburg die bijdraagt aan de woningbehoefte van de stad.
Met deze raadsinformatiebrief willen wij u graag op de hoogte stellen van de laatste stand van zaken over het project Nieuw Weiburg.

Onderzoeken
Wij hebben al een aantal onderzoeken laten uitvoeren, zoals:
Bomeneffectrapportage
Alle bomen in het gebied zijn geïnventariseerd zodat er een goed beeld is van het soort bomen, maar ook van de levensverwachting van de bomen. De uitkomsten van deze rapportage betrekken we bij de inrichting van het gebied.

Geluid
Er is ook een eerste verkenning uitgevoerd van de geluidsbelasting van de omliggende wegen en de spoorlijnen.

organisatie eenheid: Team Ruimtelijk Projectbureau
behandeld door: B. Leijdes
telefoonnummer: 0341 411 910
bijlage(n): -

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Hieruit komt naar voren dat de bebouwing die het dichtst tegen de wegen aanliggen een belasting op de gevel krijgen die boven de standaardwaarde ligt (53 L den voor wegen en 55 L den voor spoorwegen), maar nergens de maximale grenswaarde overstijgt (70 L den voor wegen en 65 L den voorspoorwegen). Daarentegen zal de bebouwing die verder af ligt van de wegen een (veel) lagere geluidsbelasting hebben. De uitkomsten van deze verkenning nemen we mee in het stedenbouwkundig plan, waarbij wij er naar streven dat alle woningen die aan de randen van het gebied liggen, met een hoge geluidsbelasting, aan de andere zijde geluidsluw zijn. Hierdoor krijgen woningen een geluidsluwe zijde waar bijvoorbeeld de slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE)
Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is ook een motie aangenomen waarin wordt gevraagd een MPvE op te stellen. Wij voeren deze motie uit. Hierin worden eisen, wensen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg opgenomen. Op 10 december 2024 is hiervoor een inloopbijeenkomst Verkeer en Parkeren georganiseerd. Onderwerpen zoals ontsluiting, bereikbaarheid P+R, parkeerregulering, deelmobiliteit en ruimte voor de auto en fiets zijn hier besproken. Mobiliteit is één van de thema’s uit het participatieplan Nieuw Weiburg. De uitkomsten van dit proces worden verwerkt in het MPvE.

Stikstof
Op dit moment wordt gewerkt aan het stikstofonderzoek. Wij hebben de uitkomsten hiervan nog niet beschikbaar. Dit heeft te maken met het feit dat onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden voor het toepassen van het intern salderen. Bij intern salderen worden de stikstofgevolgen van het nieuwe plan weggestreept tegen de stikstofuitstoot die in de bestaande situatie van Nieuw Weiburg al veroorzaakte. Naar alle waarschijnlijkheid is alleen intern salderen niet voldoende. Op dit moment wordt onderzocht wat de effecten en oplossingen voor Nieuw Weiburg zijn.

Hoogbouweffectrapportage
Het plan voor Nieuw Weiburg maakt hoogbouw mogelijk. Dit betekent dat wij ook een hoogbouweffectrapportage zullen opstellen, zoals dat is afgesproken in de Hoogbouwvisie. In deze rapportage nemen we zaken mee als bezonning, windhinder en inpassing in de omgeving. Dit onderzoek kan plaatsvinden zodra er meer duidelijkheid bestaat over het stedenbouwkundig plan.

Netcongestie
Er is onvoldoende ruimte (capaciteit) op het elektriciteitsnet. Dit is inmiddels een landelijk probleem dat ook in onze stad speelt. Het aansluiten van nieuwe woningen is weliswaar een landelijke verplichting voor netbeheerders, maar kan in de toekomst minder vanzelfsprekend worden.
Door netbeheerders wordt gewerkt aan uitbreiding van de capaciteit van het netwerk. Dat neemt niet weg dat wij onderzoeken op welke manier wij nieuwe ontwikkelingen, zoals Nieuw Weiburg, netbewust kunnen vormgeven. Het maakt een integraal onderdeel uit van de planvorming, waarbij ook overleg en afstemming plaatsvindt met de netbeheerder.

Financiële haalbaarheid
Het merendeel van de grondexploitaties van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties in Nederland kent een negatief saldo. Hieraan ligt een aantal oorzaken ten grondslag.

De belangrijkste zijn: de hoge verwervingswaarde, stijgende bouwkosten, de wens om een groot aandeel betaalbare woningen te bouwen en de wens om een groot aantal woningen te bouwen in een hoge dichtheid waardoor het parkeren moet worden opgelost in gebouwde voorzieningen. Deze factoren gelden ook voor Nieuw Weiburg. Dit heeft ertoe geleid dat wij in januari 2024 hebben besloten subsidieaanvragen in te dienen bij zowel het ministerie van Binnenlandse Zaken voor de 'Woningbouwimpuls' (WBI) als bij de provincie voor de Provinciale Cofinanciering Woningbouw-impuls Gemeenten'. Wij hebben u hierover op 23 januari 2024 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Op basis van het berekende tekort heeft het ministerie een subsidie toegekend van € 8.233.858,=. De bijdrage van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente of provincie worden gedekt. Van de provincie hebben wij de maximale subsidie toegezegd gekregen van € 1.100.000,= (€ 1.000,= x 1.100 woningen). Daarmee komt de garantstelling van de gemeente voor het tekort op € 7.133.858,=.

Op basis van de meest actuele berekeningen gaan wij ervan uit dat het tekort nog steeds rond de € 7.100.000,= ligt. Dit tekort komt ten laste van de gemeente. In de berekeningen wordt uitgegaan van marktconforme waarde voor de inbreng van de gronden. Wij hebben het grootste deel van de gronden die in Nieuw Weiburg liggen vele jaren geleden gekocht tegen een veel lagere waarde. Dit betekent dat wij over de inbreng van de gemeentelijke gronden een positief saldo verwachten van € 7.000.000,=. Dit positieve saldo kan worden gebruikt om het tekort op de grondexploitatie te dekken en om daarmee te voldoen aan de eis van de subsidieverstrekkers dat de gemeente de helft van het tekort voor haar rekening neemt.

Programma
Ten aanzien van het programma gaan wij nog steeds uit van de realisatie van 1.100 woningen, waarvan 2/3 wordt gebouwd in het betaalbare segment. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huurwoningen (30% van het totaal) en middeldure huur, maar ook sociale koop en betaalbare koop. Het totaal aandeel betaalbare woningen komt daarmee op 70%. Daarmee wordt ook voldaan aan de afspraken uit de woondeal.

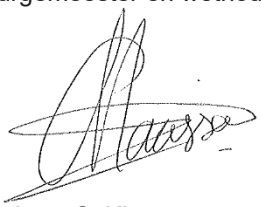
Planvorming
In de Nota van Uitgangspunten is de planprocedure geschetst. Daarin is voorgesteld om geen omgevingsplan op te stellen, maar een masterplan op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Het masterplan heeft dan wel het karakter van een omgevingsplan door het vastleggen van bebouwingsgrenzen, bouwhoogtes en het toegestane gebruik.
In het voorjaar van 2023 hebben wij gemeend een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op alle gronden binnen het plangebied die niet in het bezit zijn van de gemeente om regie te houden en grondspeculaties tegen te gaan. Op 1 juni 2023 heeft u dit voorkeursrecht definitief gevestigd. Dit voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar. Om de werkingstermijn te verlengen is het noodzakelijk dat voor het verstrijken van deze termijn, dus uiterlijk voor 1 juni 2026, een omgevingsplan wordt vastgesteld. Dit betekent dat wij het voornemen hebben geen masterplan op te stellen, maar in plaats daarvan een omgevingsplan. De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen gelden nog onverkort. Inhoudelijk komt het opstellen van een omgevingsplan op hetzelfde neer als een masterplan, alleen heeft het omgevingsplan een wettelijke status in de Omgevingswet. Op basis van het vastgestelde omgevingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

Tot slot is nog van belang voor de planvorming dat één van de voorwaarden van de Woningbouwimpulssubsidie is dat uiterlijk medio 2027 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.

Participatie
U heeft in september 2023 het participatieplan Nieuw Weiburg vastgesteld. Mede naar aanleiding van de ervaringen met het participatieproces voor de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten is in het participatieplan een aantal waarborgen opgenomen.
De participatie vindt plaats aan de hand van een aantal thema's zoals mobiliteit, stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Wij doen ons best om een goed participatieproces te doorlopen met een groot aantal stakeholders aan de omgevingstafel. Inmiddels loopt het participatieproces voor het thema mobiliteit. Wij streven er naar de overige thema's te bespreken in de eerste helft van 2025.

Tot zover dit overzicht over de ontwikkelingen bij het project Nieuw Weiburg. Zoals wij bij het onderdeel planvorming hebben toegelicht, is sprake van een ambitieuze planning. Om die reden zullen wij u bij belangrijke ontwikkelingen informeren over de laatste stand van zaken.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,



de heer C. Klaassen
loco-secretaris



de heer J. Joon
burgemeester