



Tijdlijn totstandkoming plannen Parkvilla

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
Tijdlijnoverzicht	3
Bestuurlijke besluitvorming	3
Tijdlijn informatievoorziening aan kopers/bewoners Zuidereiland	6
Conclusies tijdlijn planvorming Parkvilla	8
Bijlagen	9
1 Masterplan Waterfront 2003	9
2 Structuurplan Waterfront (2004)	11
3 Optimalisatieplan 2005	13
4 Het samenspel (2006)	14
5 Bestemmingsplan Waterfront-Zuid (2008)	18
6 Optimalisatieplan en Hoofdlijnenakkoord (2011)	19
7 Beeldkwaliteitsplan (2013)	21
8 Nieuwsbrief Waterfront Harderwijk (2013)	24
9 Verkoopbrochure woningen Zuidereiland (2014)	25
10 Informatievoorziening omwonende Zuidereiland	26
11 Het Geldersch Kasteel (2018)	27
12 Brief omwonenden Parkvilla inclusief bijlagen (2022)	29

Inleiding

In de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 17 november 2022 is de bestuurlijke toezegging gedaan een tijdlijnoverzicht te leveren ten aanzien van de ontwikkeling van de Parkvilla. Met dit overzicht krijgt de raad inzicht in de stappen die in de afgelopen 20 jaar zijn gezet in de ontwikkeling van het parkgebied Kop van de Stadswerven in het algemeen en de Parkvilla meer in bijzonder.

Doel van dit overzicht is om in voorbereiding op de besluitvorming de raad inzicht te geven in de stappen in het planproces in de afgelopen jaren en hoe die hebben geleid tot het voorliggende besluit.

Doel van dit overzicht is eveneens scherp te krijgen wanneer welke informatie beschikbaar was voor omwonenden van de in de planvorming beoogde Parkvilla en dan met name de kopers en latere bewoners van het Zuidereiland. In hoeverre kon een potentiële koper bekend zijn met de planvorming ten tijde van de aankoop van de woning op Zuidereiland? Dit kan worden gezien als een aanvulling op paragraaf 4.3 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla.

Voor dit overzicht is de periode van 2003 tot en met de verkoop van de kavels op Zuidereiland van belang (2014). Dit tijdlijnoverzicht beperkt zich dan ook tot die periode.

In het eerstvolgend hoofdstuk wordt aan de hand van verschillende openbaar beschikbare documenten deze tijdlijn weergegeven. Daarbij wordt ingegaan op het proces van de bestuurlijke besluitvorming en op de informatievoorziening aan toekomstige bewoners van Zuidereiland.

Ter illustratie van elk onderdeel in dit proces worden in de bijlagen fragmenten van de verschillende documenten weergegeven die ingaan op de bebouwing in het Waterfrontpark en de Kop van de Stadswerven.

Tijdslijnoverzicht

Bestuurlijke besluitvorming

Jaar	Naam document	Vastgesteld	Stedenbouwkundige opzet/hoogte
2003	Masterplan Waterfront	Raadsbesluit	Nieuw icoon, nieuw markant gebouw
2004	Structuurplan Waterfront	Raadsbesluit	Nieuw icoon in de vorm van een nieuw markant gebouw Bij markante gebouwen en hoogteaccenten maximale expressie Palingmuseum/nieuwe Leisure impuls
2004	Optimalisatieplan	B&W-besluit	Zelfde opzet als in het Masterplan
2006	Het Samenspel, Bieding Consortium, basis voor de SOK	basis voor contractering/vaststelling SOK	Gebouw voor leisure genoemd de Parel in het Waterfrontpark. Hoogteaccenten Kop van de Bakens, Locatie huidige Vuurbaak en Kop van de Stadswerven.
2008	Beeldkwaliteitsplan Waterfront	Raadsbesluit	Het gebouw op de Kop Stadswerven is een accent: "een gezichtsbepalend solitair gebouw, de Parel, nieuwe logo van de stad".
2008	Bestemmingsplan Waterfront Zuid	Raadsbesluit	Maximale bouwhoogte 12 meter met en vrijstelling tot 18 meter.
2011	Optimalisatieplan	B&W-besluit	Park met vrijstaande parkvilla als hoogteaccent.
2011	Hoofdlijnenakkoord Waterfront	B&W-besluit	Hierin wordt voor het eerst gesproken over het realiseren van woningen in het park. Deze moeten beeldbepalend worden ontworpen en moeten passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het Masterplan.
2012	Communicatieplan	B&W-besluit	In 2011 is het communicatieplan Waterfront opgesteld met als doel maatschappelijke organisaties en burgers directer en gericht te informeren over het Waterfront.
2013	Beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid	Raadsbesluit	Hoogteaccent met als referentie het Witte Huis in Rotterdam.
2018	Bouwplan Gelders kasteel, uitwerking woongebouw in park	B&W-besluit	Eerste uitwerking bouwplan op basis van nieuwe BKP.

Ontwikkeling Waterfront algemeen in een notendop

Periode tot 2009

Vanaf tweede helft jaren 90 van de vorige eeuw wordt er gewerkt aan het Waterfront.

Bij een gebiedsontwikkeling van dergelijke omvang wordt gestart met een visie die de hoofdlijnen van de ontwikkeling vastlegt. Deze visie wordt dan stapsgewijs nader uitgewerkt in concrete plannen.

De visie op hoofdlijnen voor het Waterfront bestaat uit het **Masterplan** van 2003, gevolgd door het **Structuurplan** in 2004. Beide documenten leggen de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de nieuwe wijk. Vanuit deze visie is het plan verder uitgewerkt.

Een concrete uitwerking heeft plaatsgevonden in het plan **Het Samenspel** (2006) en het **bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad in 2008**. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe woonbestemming globaal vastgelegd. Een belangrijke reden om dit bestemmingsplan op dat moment vast te stellen is om het voorkeursrecht te kunnen vestigen op het plangebied Waterfront-Zuid om daarmee het proces van grondverwerving succesvol te doorlopen.

Concrete bouwplannen voor de verschillende deelgebieden moeten dan nog worden uitgewerkt inclusief een op die uitwerking toegesneden bestemmingsplan. Het bestemmingsplan uit 2008 was dan ook wat wordt genoemd een '**globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht**'.

In de visie (masterplan en structuurplan) is op verschillende plekken hoge bebouwing getekend. In het plan “**Het Samenspel**” uit 2006 is die visie concreter uitgewerkt. Naast de plek waar nu de Vuurtoren staat waren verschillende hoogteaccenten in dit plan opgenomen. Het Samenspel is de bieding van de ontwikkelende partijen op basis waarvan tussen gemeente en het consortium een SOK (samenwerkingsovereenkomst) is gesloten. Die hoogteaccenten zijn deels in het bestemmingsplan opgenomen. Op de plaatsen waar nu de Vuurtoren en de Kop van de Bakens is gebouwd is, ook in het globale bestemmingsplan, hogere bebouwing mogelijk genaakt.

In het algemeen zijn de bouwhoogtes in het bestemmingsplan echter veelal beperkt gehouden tot 12m (en 18m na vrijstelling). Dit had te maken met de beperkingen die de molenbiotoop in eerste instantie gaf. Daar waar de ontwikkeling buiten de invloedssfeer van de molen lag is een hoogteaccent wel mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van de molen zijn begrensd op 12/18 meter. Voor een uitwerking van dat hoogteaccent en de verwerking daarvan in het bestemmingsplan is vanwege de tijdsdruk van het vestigen van het voorkeursrecht op dat moment niet gekozen.

In een later stadium van de bouwplanontwikkeling kan dat hoogteaccent worden uitgewerkt in concrete bouwplannen en kan het bestemmingsplan daarop worden aangepast.

De keuze voor een **globaal** bestemmingsplan waarin waar mogelijk hoogteaccenten werden vastgelegd kent één uitzondering. De nieuwe Jachthaven is wel in detail bestemd om de aanleg mogelijk te maken. Die aanleg was nodig om de oude haven te verplaatsen waarmee ruimte werd gemaakt voor de bouw van de eerste woningen in Waterfront-Zuid.

Periode na 2009

In 2011 is het hoofdlijnenakkoord gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Als gevolg van de economische crisis en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt kwam de financiële haalbaarheid van de beoogde plannen onder forse druk te staan en een heroriëntatie op het woningbouwprogramma bleek noodzakelijk. Het resultaat daarvan voor heel Waterfront-Zuid was het **Optimalisatieplan uit 2011**.

In dit optimalisatieplan is gekeken naar ontwikkelmodellen voor Fase 3 en de verbreding van de N302. Ook het bouwprogramma voor Fase 2 is herzien waarbij met name in het deelgebied De Eilanden het bouwvolume is verruimd en de beoogde bijzondere functie van het iconisch gebouw op de Kop van de Stadswerven is gewijzigd in een woonfunctie. Deze keuzes in het optimalisatieplan zijn vastgelegd in het zogenaamde “Hoofdlijnenakkoord”. In het najaar 2011 is het concept hoofdlijnenakkoord voor instemming voorgelegd aan de Raad. In oktober 2011 zijn de wijzigingen/optimalisatie in een sessie met de raad besproken en toegelicht. Ook de eerste schetsen van een woontoren in het park zijn op dat moment naar voren gekomen.

In 2013 is voor het Waterfront een nieuw **Beeldkwaliteitsplan** opgesteld. Dit nieuwe BKP was nodig omdat het oude BKP voor het plangebied Waterfront-Zuid uit 2008 was gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het Masterplan (2003) en het structuurplan (2004). Gewijzigde financiële inzichten en marktverhoudingen vanaf 2009 waren aanleiding om die visie aan te passen. Het Optimalisatieplan (2011) en het daarop gebaseerde Hoofdlijnenakkoord vormden een nieuwe ruimtelijk kader. Ook het BKP moest daarom worden geactualiseerd. In 2013 is het nieuwe BKP in de raad vastgesteld. Hoge woonbebouwing in het park is in dit BKP opgenomen.

Dit BKP heeft als basis gediend voor de uitwerkingsplannen per deelgebied, zo ook voor het parkgebied Kop Stadswerven met Parkvilla.

Het eerste plan voor de Parkvilla dat op basis van het BKP is uitgewerkt is het Gelders Kasteel. Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning voor de bouw aangevraagd.

Ontwikkeling bebouwing Waterfrontpark

Tot 2009

Vanaf de allereerste plannen is in het Waterfrontpark bebouwing voorzien. Al vanaf 2003 is in het Masterplan opgenomen dat op deze plek een iconisch gebouw zou moeten komen. Tot 2009 is in verschillende documenten gesproken over een bijzonder/ markant/ iconisch/ expressief gebouw, niet zo zeer in hoogte maar wel in verschijningsvorm. Het gebouw zou een belangrijke publieksfunctie moeten krijgen op het gebied van leisure, destijds aangeduid in termen als palingmuseum en de ‘Parel’.

Dát element uit de visie heeft een plek gekregen in het plan “**Het Samenspel**” en dat plan lag weer aan de basis gestaan van het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad uit 2008. Een bouwhoogte van 12 meter en een ontheffing naar 18 meter volstond voor die functie.

Naast het hoogteaccent op de plek waar nu de Vuurtoren staat waren hoogteaccenten oorspronkelijk op 3 plekken langs de Waterstadboulevard bedacht: de huidige Kop van de Bakens, extra bouwvolume aan de huidige Vuurbaak en een markant accent op de Kop van de Stadswerven. Het accent aan de Vuurbaak is gaandeweg in de optimalisatieplannen losgelaten.

Na 2009

Door de crisis van 2009 zijn de plannen in het Waterfront ingrijpend gewijzigd. Het eerder genoemde optimalisatieplan dat aan de basis lag van het Hoofdlijnenakkoord is het resultaat van die wijziging. Op basis van nader marktonderzoek is leisure programma naar beneden toe bijgesteld en in de plaats daarvan is woningbouwprogramma toegevoegd. Leisurefuncties werden in de uitwerkingsplannen meer geconcentreerd op het Dolfinariumeiland. Het leisure programma in de parkzone werd vervangen door woningbouw. Het iconische gebouw in het park, de Parel, wordt dan dus vervangen door een woongebouw in het Waterfrontpark.

Het oorspronkelijk accent op de Kop van de Stadswerven is op het moment dat de plannen voor “de Parel” niet doorgingen herzien en verplaatst naar het park en van daar uit later ook verwerkt in het beeldkwaliteitsplan in 2013.

In het Optimalisatieplan en het Hoofdlijnenakkoord werd dus voor het eerst de schets van een woontoren in het parkgebied getoond.

Het beeldkwaliteitsplan uit 2013 geeft aan dat het gebouw in het park een duidelijk hoogteaccent is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Naast de afbeeldingen wordt in dit plan wordt dan ook gesproken over het Hooge Huis met hierbij enkele referentiebeelden gegeven.

Het eerste concrete bouwplan dat op basis van het BKP wordt uitgewerkt is het Gelders Kasteel.

Wanneer dat bouwplan onderwerp wordt van discussie over plaatsing, hoogte en grootte worden varianten voor de ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven verkend. Varianten met en varianten zonder bebouwing in het park.

Het college kiest uiteindelijk voor het idee van de Parkvilla. Dat idee is nu verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Ten opzichte van het Gelders Kasteel voorziet dit bestemmingsplan in een lager en minder groot gebouw.

Samenvatting/conclusie tijdelijk bestuurlijke besluitvorming

1. Bebouwing in het park en hoogteaccenten hebben altijd onderdeel uitgemaakt van het plan voor de Kop van de Stadswerven.
2. In het bestemmingsplan uit 2008 staat geen hoogteaccent opgenomen in het park omdat er toen geen plannen waren voor een hoog woongebouw in het park maar voor een gebouw met leisure functies.
3. Vanwege de molenbiotoop is in het bestemmingsplan geen enkel hoogteaccent opgenomen binnen de invloedssfeer van de molen.
4. Als gevolg van de crisis in 2009 zijn met het consortium in 2011 afspraken gemaakt over de aanpassing van het plan voor de Kop van de Stadswerven onder meer over de bouw van een woongebouw in het park.
5. Die afspraken zijn verwerkt in het BKP van 2013 dat door de raad is vastgesteld.
6. Dat er een hoog woongebouw in het park zou komen is bij de ontwikkeling van het Zuidereiland bekend.
7. Het bestemmingsplan uit 2008 voorziet op dat moment nog niet in de bouw van een woongebouw in het park. Het globale bestemmingsplan uit 2008 moet daarvoor nog worden aangepast.
8. Dat gebeurt nu met het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad is aangeboden.

In tijdblokken weergegeven:

2003-2009: iconisch gebouw in het park. Hoogte in de Kop van de Stadswerven, niet in het park

2009-2011: heroriëntatie op bouwprogramma Waterfront

2011-heden: woongebouw in het park, hoogteaccent.

Tijdlĳn informatievoorziening aan kopers/bewoners Zuidereiland

In het hierboven beschreven tijdlĳnoverzicht is duidelijk geworden hoe de hoogbouw in het park in de planvorming over de jaren heen is ontstaan. Geconcludeerd is dat de hoogbouw in het park bij de herziening van de plannen in 2011 is voorgesteld en dat tussen gemeente en consortium afspraken zijn gemaakt over deze plannen in het Hoofdlĳnenakkoord.

In onder meer het BKP van 2013 is deze aanpassing van de plannen verwerkt.

Het globale bestemmingsplan uit 2008 is pas aangepast in 2020 toen sprake was van een concreet plan voor de Parkvilla.

In 2014 toen kopers moesten beslissen over de koop van hun woning waren de plannen voor een hoogteaccent in het park dus bekend. Aan de andere kant was er ook het (globale) bestemmingsplan uit 2008 op basis waarvan de bouw van een hoog gebouw op dat moment niet mogelijk was.

Belangrijke vraag is dan welke informatie was op welk moment beschikbaar voor de kopers om hun afweging te maken. De onderstaande tabel geeft een tijdlĳnoverzicht van belangrijke communicatiemomenten.

Jaar	Naam document*	Info beschikbaar bewoners Zuidereiland
2012	Website	<ul style="list-style-type: none">• Masterplan• Voorgangsrapportages
2013	Nieuwsbrief Waterfront Harderwijk	In de nieuwsbrief wordt melding gemaakt van de start van de sloopwerkzaamheden van het oude industrieterrein en van de start verkoop van huizen op het Zuidereiland. Verwezen wordt naar de website www.woneninwaterfront.nl
2014	Verkoopbrochure woningen Zuidereiland	Zelfde 3d schets uit optimalisatieplan 2012 en BKP 2013.
2014	Mailwisseling koper(s) Zuidereiland	<ul style="list-style-type: none">• Masterplan 2003 toegezonden• Link naar BKP toegezonden• Aangegeven dat het globale bestemmingsplan t.z.t een nadere uitwerking krijgt.
2018	Geldersch Kasteel	Afwijkingsprocedure voor het Geldersch Kasteel in procedure gebracht en gepubliceerd.
2022	Brief gestuurd naar enkele indieners van zienswijzen	<ul style="list-style-type: none">• In de brief is uitleg gegeven over de keuze voor de Parkvilla op die plek en in die vorm• Visualisaties zijn als bijlage meegestuurd om de verschillen aan te geven tussen het Geldersch Kasteel en de nu voorziene Parkvilla

*verwezen wordt naar de bijlagen 9 en 10

De kavels/ woningen op Zuidereiland zijn vanaf september 2013 in de verkoop gegaan. Toekomstige bewoners konden op verschillende manieren kennis nemen van de plannen in hun omgeving. De informatie die toen publiekelijk beschikbaar was:

- Website www.woneninwaterfront.nl
- Website www.waterfrontharderwijk.nl
- Nieuwsbrieven over Waterfront
- Aan geïnteresseerden werden verkoopbrochures ter beschikking gesteld.

In 2013 en 2014 worden verschillende nieuwsbrieven uitgegeven (nummers 30-32). In nieuwsbrief 30 van juli 2013 wordt op de ontwikkeling en verkoop van het Zuidereiland ingezoomd. De 3D verbeelding (met hoog gebouw in het park) die onder meer ook in het BKP is gebruikt is ook in deze nieuwsbrief opgenomen.

De nieuwsbrieven worden ook op de website gepubliceerd. Naast de nieuwsbrieven staat ook het BKP op de website www.waterfrontharderwijk.nl. Uit de in de bijlage opgenomen afbeelding (achterkant van de website) blijkt dat het BKP in november 2013 op de website is gepubliceerd.

Zoals uit de verschillende afbeeldingen is op te maken, is het beeld dat is geschetst in het Beeldkwaliteitsplan van 2013 in verschillende documentatie opgenomen. Voor het park is een hoog gebouw ingetekend, tegenover de woningen van Zuidereiland. Die afbeeldingen zijn ook opgenomen in de verkoopbrochures.

Daarnaast konden bewoners altijd bij de gemeente terecht met vragen over de toekomstige plannen. Voor de verkoop van een woning is volgens gemeentelijke administratie in elk geval één toekomstige bewoner via mail op de hoogte gesteld van:

- Het masterplan uit 2003;
- Het Beeldkwaliteitsplan uit 2013;
- De mededeling dat de plannen voor Stadswerven verder uitgewerkt zullen worden in een bestemmingsplan.

Naast de beschikbaarheid op de website blijkt uit de verzendlijsten van de nieuwsbrief dat toekomstige bewoners deze brieven kregen toegestuurd.

Vanaf 2018 is gewerkt aan de planvorming voor het Geldersch Kasteel. Vanaf eind 2018 heeft hiervoor een plan ter inzage gelegen voor een gebouw van 30,5m hoog. Dit plan lag ter inzage in het kader van een afwijkingsprocedure. Deze procedure is niet doorgezet.

Sindsdien is het plan een paar keer aangepast en ook naar buiten gebracht. In onderstaande tabel zijn de verschillende plannen met hun kenmerken genoemd. Zoals te zien is nu het gebouw iets minder hoog geworden en is het oppervlak van de parkeergarage en het woongebouw aanmerkelijk verkleind ten opzichte van het Geldersch Kasteel. Zo is het grondvlak voor de parkeergarage 51% kleiner geworden.

Oppervlaktes ontwikkeling Parkvilla							
	2018 Gelders Kasteel Driespanner	2021 Schetsplan Tweepanner	2021 SO obv plattegronden Tweepanner		2022 Bestemmingsplan Tweepanner		
Grondvlak toren	840 m2	625 m2	500 m2	inclusief balkons	400 m2	Hoge bouwdeel exclusief balkons	
Grondvlak inclusief parkeren	1.640 m2	1.369 m2	800 m2		800 m2	Maximaal bebouwingsoppervlak	
Hoogte	31 m	28 m	28 m		28 m2	Hoogte	
Totaal GBO	2.350 m2	2.350 m2	2.350 m2		2.350	GBO	
Afname t.o.v. 2018							
		2021 Schetsplan	2021 SO obv plattegronden				
Grondvlak toren		26%	40%				
Grondvlak inclusief parkeren		17%	51%				
Hoogte		8%	8%				
Totaal GBO		0%	0%				

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het nieuwe bestemmingsplan voor de Parkvilla (2021) hebben enkele omwonenden een zienswijze ingediend. Met enkele van deze omwonenden heeft een gesprek plaats gevonden. Naar aanleiding van dat gesprek is een brief gestuurd met een nadere onderbouwing van locatie, oppervlakte en hoogte van de Parkvilla. Hierbij zijn tevens visualisaties gestuurd die de plannen voor het Geldersch Kasteel uit 2018 vergelijken met het nu voorliggende plan. In deze visualisatie is te zien dat de hoogte en oppervlakte van het gebouw zijn beperkt.

Samenvatting/conclusie tijdlijn kopers/bewoners Zuidereiland

- (toekomstige) Bewoners van het Robbenzand zijn via nieuwsbrieven geïnformeerd over de ontwikkeling van het Waterfront. Afbeeldingen uit het BKP van 2013 zijn in deze nieuwsbrieven gedeeld.
- Op de website waren de nieuwsbrieven en het BKP beschikbaar. Het BKP is vanaf november 2013 op de site te raadplegen.
- Kopers van woningen aan het Robbenzand zijn in algemene zin via de website en de nieuwsbrieven geïnformeerd over de inhoud van het project in het algemeen.
- Ten miste 1 koper van een woning aan het Robbenzand is via een persoonlijke mail actief geïnformeerd over onder meer de plannen voor de bebouwing in het park en is daarbij actief gewezen op wat het BKP daarover zegt.
- Het bestemmingsplan uit 2008 was de geldende bestemming in 2013-2014. Hoge bebouwing in het park was op basis van dit plan niet toegestaan.
- Wanneer kopers aangeven dat ze bij de koop van de woningen het BP hebben betrokken bij de afweging te kopen dan mag worden verondersteld dat ook het BKP dat op de website beschikbaar was bij de bewoners bekend is geweest ten tijde van de afweging de woning al dan niet te kopen.

Conclusies tijdlijn planvorming Parkvilla

1. Vanaf de eerste plannen voor Waterfront is sprake geweest van bebouwing in het park;
2. Tot 2009 is sprake geweest van plannen voor een leisure-gebouw/ museum dat een nieuw beeldmerk van Harderwijk moest worden.
3. Na 2009 (economische crisis) heeft een belangrijke herijking plaatsgevonden van de plannen voor Waterfront. Meer woningen in de plaats van leisure.
4. In 2011 zijn de eerste beelden naar buiten gekomen van een hoog gebouw (met woningen) in het park.
5. De plannen en de wijzigingen maar ook de mogelijke ontwikkeling in de toekomst zijn met de raad gedeeld en door de raad vastgesteld dan wel met instemming ontvangen. De functie van het bestemmingsplan van 2008 en de uitwerkingen die nog nodig waren (en nu dus voorligt) is altijd helder gedeeld.
6. Diverse communicatiemiddelen zijn ingezet om de bewoners op de hoogte te brengen. Kopers wisten, of hadden kunnen weten, dat het een gebied in ontwikkeling is waar hoge gebouwen onderdeel van zijn (zie Samenspel) en zelf specifiek zijn bedacht voor het park (zie BKP).

Dat het bestemmingsplan in een latere fase weer wordt aangepast wanneer de plannen wijzigingen is niet vreemd. Zonder het aanpassen van bestemmingsplannen is geen ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan uit 2008 is een globaal plan gericht op de ontwikkeling van het Waterfront, niet gericht op het beheersen van een status quo.

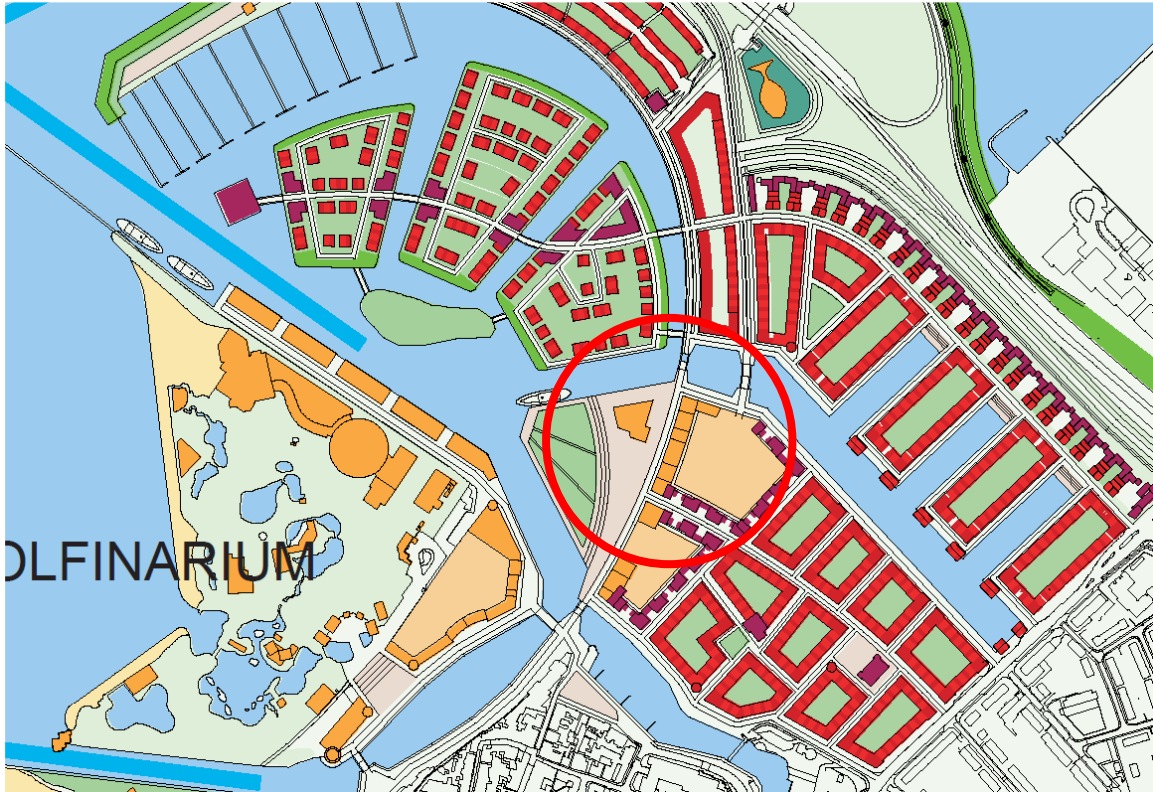
Belangrijke vraag is daarom of alleen de uitgangspunten zoals die in het bestemmingsplan uit 2008 zijn opgenomen een rol hebben gespeeld in de informatievoorziening aan potentiële kopers of dat ook eerdere visies en inzichten die zijn ontwikkeld na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn gedeeld met de kopers.

Beide is het geval. Uit mailwisseling blijkt dat de betreffende koper wordt geattendeerd op het masterplan uit 2003, op het feit dat het bestemmingsplan voor Stadswerven nog een nadere uitwerking nodig heeft en wordt ook de link naar het in 2013 door de raad vastgestelde BKP gedeeld.

Bijlagen

1 Masterplan Waterfront 2003

Vastgesteld door de gemeenteraad in september 2003.



Kaart Masterplan 2003 (zie pag. 34)

Leisure concept

In het Masterplan is met name langs de Boulevard ruimte gereserveerd voor een breed leisure programma. Op de kop van het Schiereiland krijgt Harderwijk daarbij een nieuw icoon in de vorm van een nieuw markant gebouw. In dit gebied is ook ruimte gereserveerd voor een nieuw theater. Harderwijk krijgt op het 'strandeiland' het openbare stadsstrand terug. Adviseurs hebben een visie opgesteld getiteld "Leisure concept". Dit is een visie op de toekomst van de stad Harderwijk en de omgeving.

Tekstfragment pag. 35

De inrichting van het pleintje en het park op het eiland is hoogwaardig. De kades rondom zijn gemetseld.

Tekstfragment pag. 41



Sfeerimpressie pag. 40

2 Structuurplan Waterfront (2004)

Vastgesteld door de gemeenteraad oktober 2004



Plankaart Structuurplan Waterfront

gereserveerd voor een breed leisure programma. Op de kop van het Schiereiland krijgt Harderwijk daarbij een nieuw **icoon in de vorm van een nieuw markant gebouw**

In dit gebied is ook ruimte gereserveerd voor een nieuw theater. Harderwijk krijgt op het Strandeiland het open-
Tekstfragment pag. 59

Objecten en markeringen

Op een aantal plekken in het plan zijn markante gebouwen of hoogteaccenten opgenomen. Waar voor een groot deel van de deelgebieden strenge architectonische spelregels gelden, wordt bij de markante gebouwen en **hoogteaccenten in het plan juist maximale expressie** verlangd. Juist deze onderdelen geven het plan extra glans en karakter en voegen nieuwe, moderne tekens toe aan het silhouet van Harderwijk. Bij deze objecten past bij

uitstek een (inter)nationaal ambitieniveau. De belangrijkste nieuwe objecten in het plangebied zijn:

- Het 'Energiekasteel', op de kop van het plangebied als baken vanuit de polder en poort tot Gelderland;
- Het 'Lichthuis', als het klassieke vuurtorenachtige woongebouw in de monding van de haven;
- Het 'Palingmuseum', prominent aan de Boulevard en symbool voor de nieuwe leisure-impuls;

Tekstfragment pag. 62 en 63

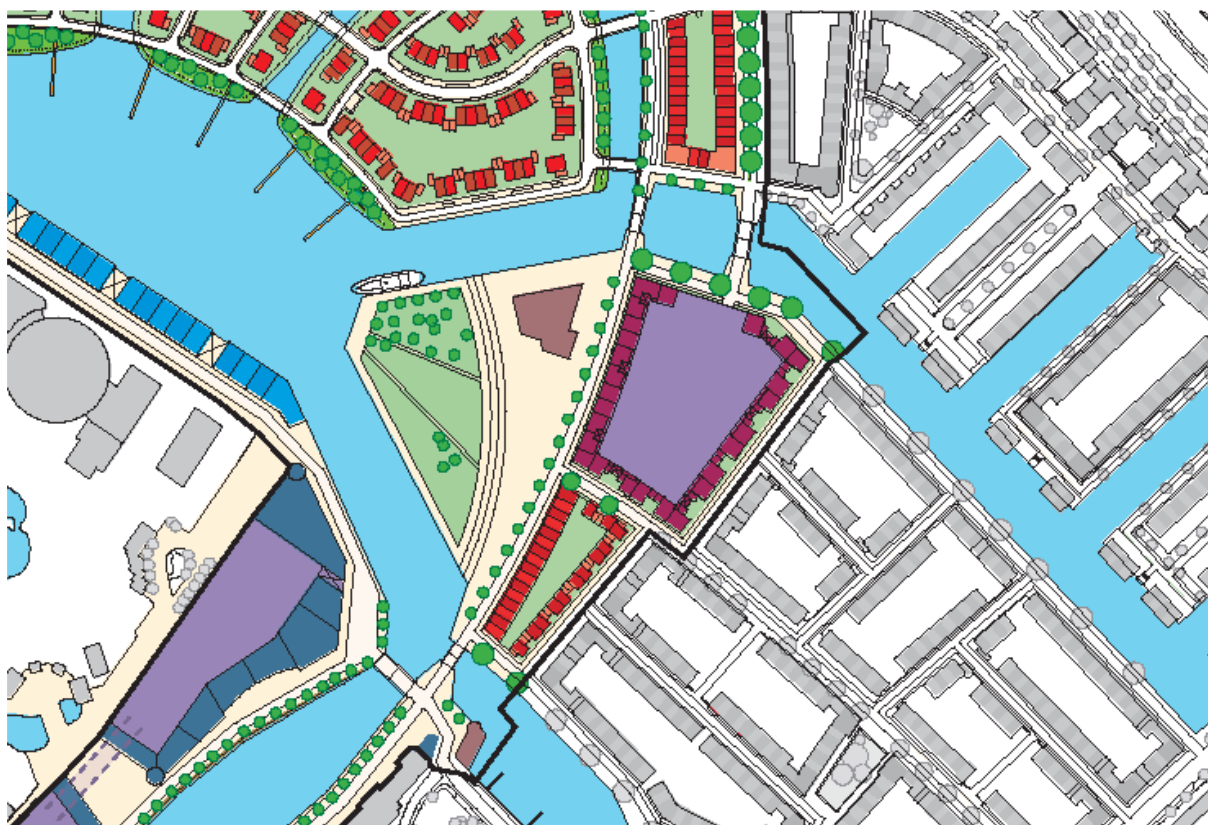
Schiereiland

Het Schiereiland wordt achter de Boulevard ingericht als wooneiland. Om naargeestige achterkanten te vermijden, worden de grote parkeergarage en de leisurefuncties op de kop van het eiland volledig 'ingepakt' in woonbebouwing. De sfeer van dit gebied is het meest verwant aan het historische Harderwijk.

De straten zijn relatief smal en er is een verscheidenheid aan kleinschalige, individuele panden. Metselwerk is het gangbare bouw materiaal, de raamverdeling is klassiek, het daklandschap bestaat uit oranje en zwarte keramische

pannen. Intiem stedelijk wonen is het thema. De inrichting van het pleintje en het park op het eiland is hoogwaardig. De kades rondom zijn gemetseld.

Tekstfragment pag. 64



4 Het samenspel (2006)

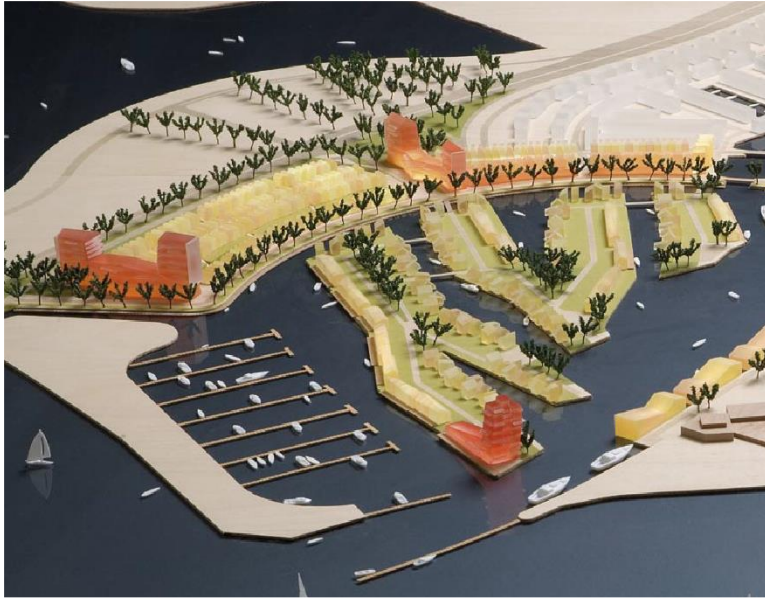
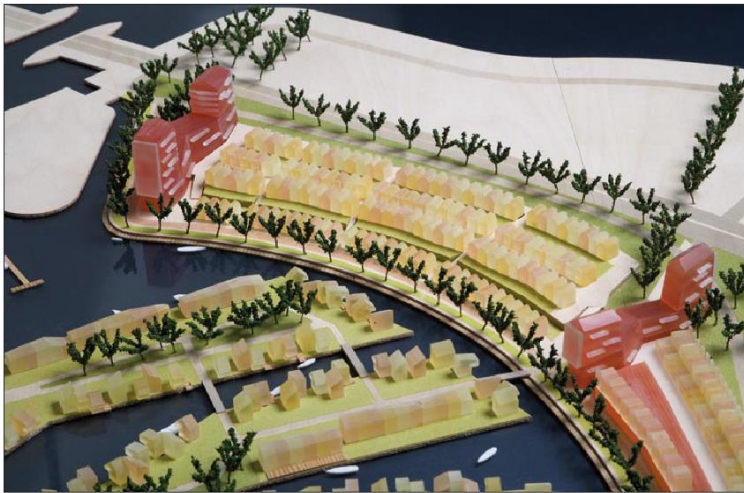
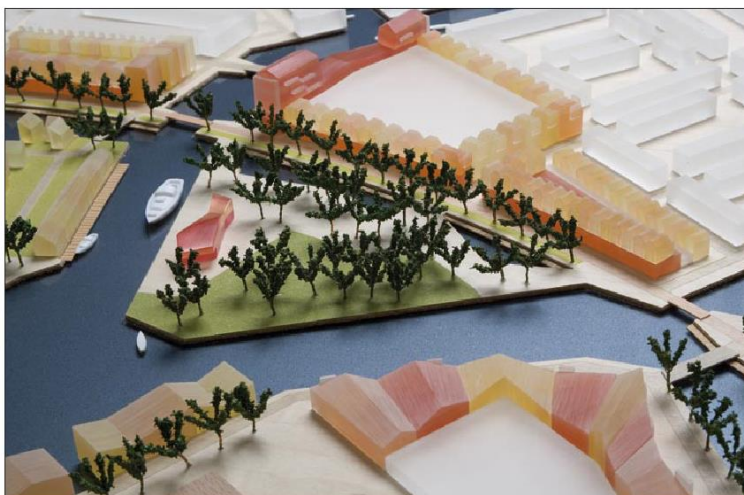


Afbeelding pag. 29



Afbeelding pag. 17

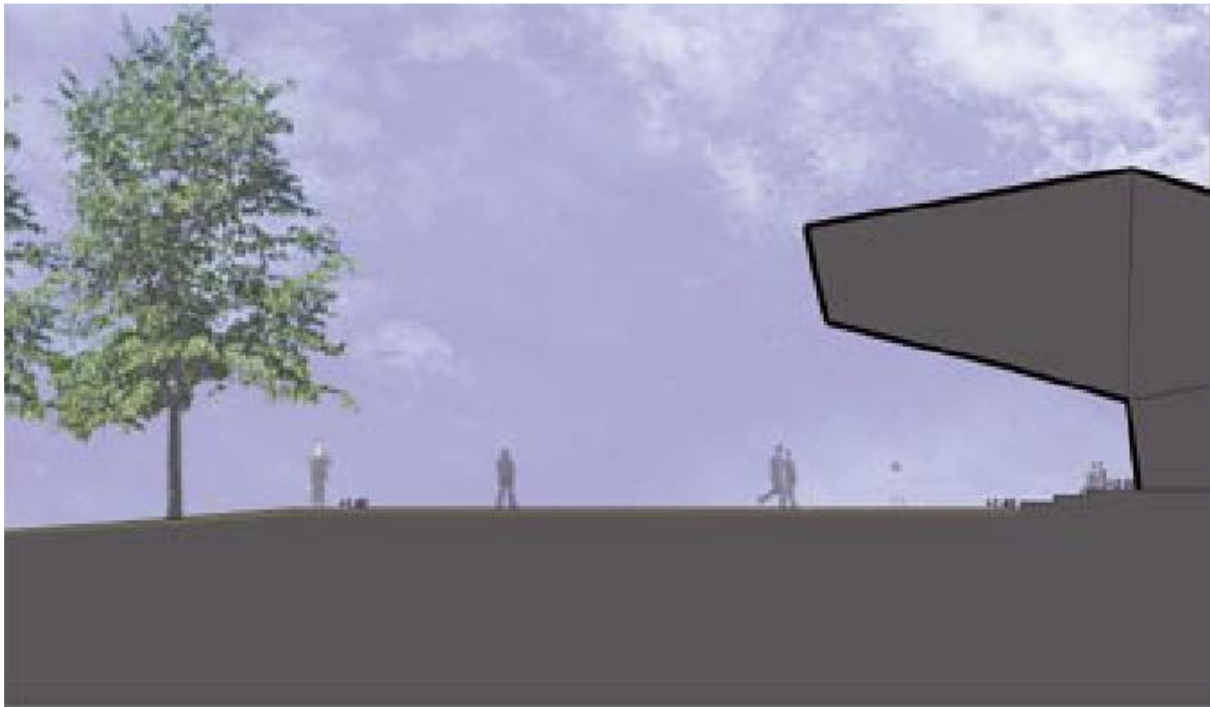
Een laag iconisch gebouw in het park



Diverse hoogteaccenten langs Waterstadboulevard: Kop van de Baken, Vuurbaak en de Kop van de Stadswerven.

Het paviljoen met ruimte voor diverse horecavoorzieningen staat op het raakpunt van de verschillende parkzones. Verspreid geplaatste bomen binden de onderdelen van het park aaneen. Onder de kronen van de robinia's is vrij zicht over het water en op de bebouwing rond het Waterfront.

Tekstfragment over park, pag. 28



Afbeelding pag. 30 met rechts het "paviljoen"

Volgt men de promenade dan bereikt men **de kop van het schiereiland met 'de Parel'** tegenover een tweede, ombouwde parkeergarage. Op maaiveldniveau aan de promenade is ruimte voor detailhandel en watersportgebonden bedrijvigheid. De voetgangersentree

Tekstfragment pag. 45

Het gebouw 'de Parel' (in de vorm van een vis) speelt in op deze omstandigheden. De glooiing in het park wordt benut door de bouw van een overdekt amphi-theater. Een mooie plek voor verblijf en ontmoeting maar ook voor bijvoorbeeld culturele evenementen. Het gebouw is geschikt voor een Grand-café met een terras perfect op de zon met uitzicht over het water. Ook wordt in het gebouw een wachtruimte opgenomen voor groepen die meegaan met de rondvaartboot die aan de naastgelegen kade aanmeert. De wachtruimte kan ook gebruikt worden door mensen die wachten op hun bus. De verdieping (ca. 350 m²) is geschikt voor een publieksfunctie (bv een lokaal museum) of een uitgaansfunctie (bv een danszaal). Het gebouw is gemaakt van geweven staal en glas, het dak en de gevel zijn van hetzelfde materiaal. De vorm van het gebouw maakt plekken die beschutting geven in de buitenruimte.

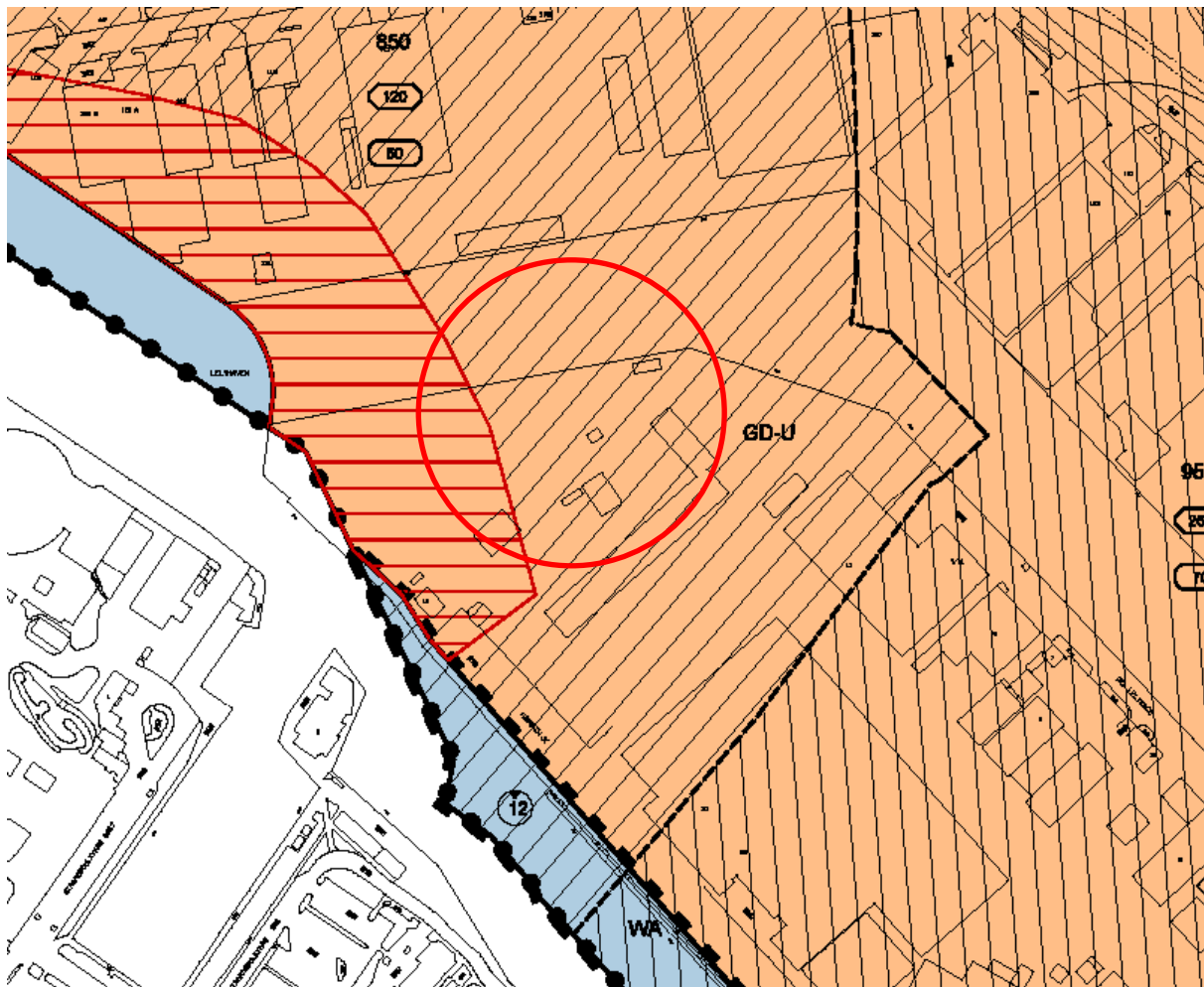
Tekstfragment pag. 45



Afbeelding pag. 73 met in het midden "De Parel"

5 Bestemmingsplan Waterfront-Zuid (2008)

Vastgesteld 5 februari 2008



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

Bestemming: Gemengd – Uit te werken, maximale bouwhoogte is 12m, met vrijstelling kan tot 18m hoog worden gebouwd.

- **Kop van de Stadswerven (deelgebied 5):** wonen aan en nabij de Boulevard in combinatie met leisure functies en de gebouwde openbare parkeervoorziening;

Leisure, maximaal 17.000 m² bruto vloeroppervlak voor Waterfront-Zuid Waterstad, zal in gebied 5 voornamelijk aan de centrale openbare parkeergarage gekoppeld worden. De leisure functies, die kunnen bestaan uit vermaak en horeca, zullen hun front aan de Boulevard hebben.

Centraal aan de Boulevard, op de overgang tussen oud en nieuw Harderwijk is een plein/park op een (schier)eiland gepland. Hier kan tevens een specifiek gebouw met een openbare functie een plaats krijgen. Een gebouw dat wellicht het nieuwe logo van Harderwijk kan worden: het beeldmerk van het Waterfront.

Tekstfragmenten pag. 129 toelichting

6 Optimalisatieplan en Hoofdlijnenakkoord (2011)



Kop Stadswerven



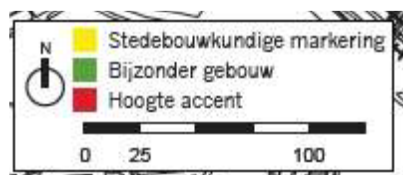
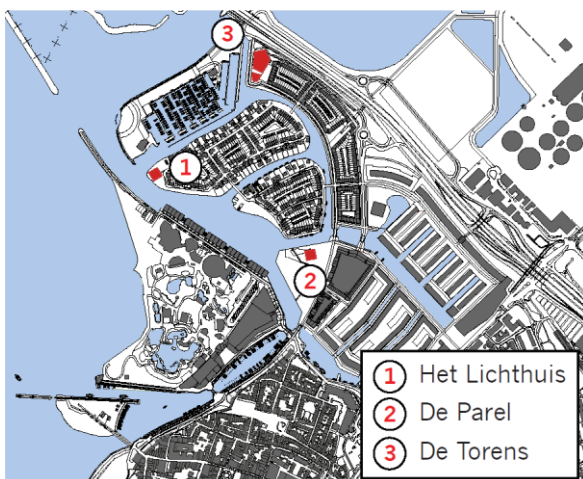
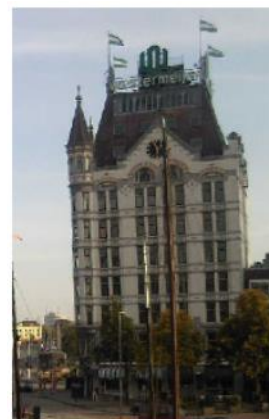
- parkeergarage
- leisure programma
- woongebouw

Afbeelding Hoofdlijnenakkoord (2011), uit presentatie aan raad 6 oktober 2011

7 Beeldkwaliteitsplan (2013)

Februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad

Afbeeldingen



Tekstfragmenten over bebouwing in het Waterfrontpark:

Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig plan voor het Waterfront zal in de komende jaren gerealiseerd worden. Het beeldkwaliteitplan zal zeker voor een periode van meer dan 10 jaar het toetskader zijn bij de architectonische uitwerking. Het geeft een beeld mee en zet een grondgedachte uiteen. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor verandering en verbetering. Veranderende omstandigheden en voortschrijdend inzicht binnen de vastgestelde grondgedachten zullen dan ook mogelijk blijven. De richtlijnen voor het openbaar gebied en de architectuur zullen niet overal even streng zijn. Afhankelijk van de locatie in het deelgebied zullen de regels soepel of strikt gehanteerd worden.

Op de kop van de Stadswerven vind je aan de boulevard verschillende uitgaans- en Leisurfuncties. In het grote stadspark staat het Hooge Huis. Door een publieke functie op de begane grond in dit bijzonder gebouw te plaatsen ontstaat een nieuw icoon voor Harderwijk. Aan de kades aan het park kunnen verschillende recreatieve rondvaartboten en vaartuigen aanleggen.

Pag. 17

Met de ontwikkeling van de boulevard komt Harderwijk, net als in het zuiderzeeverleden, weer aan het water te liggen. Er ontstaat een sfeervolle wandelroute langs de oude stadsmuur steeds met een verschillend zicht op het water. De boulevard ontleent haar identiteit aan de grote rijkdom aan functies op het land en in het water. De identiteit van de boulevard zal ook sterk bepaald worden door het gezichtsbepalende solitaire gebouw, het Hooge Huis, op de kop van Stadswerven. Dit is een nieuw logo van de stad.

Pag. 26

Op de kop van Stadswerven is een grote pleinruimte gedacht die overloopt in een park aan het water. Hier kan men, middenin het plangebied, genieten van groen, water en uitzicht. Het park met zijn lichte golvende gras licht lager dan het plein waardoor de relatie met het water extra sterk is.

De kop van de Stadswerven is ook de plaats voor het Hooge Huis van Harderwijk. Dit is een van de bijzondere gebouwen in het Waterfront en wordt apart in dit document beschreven.

Pag. 35

Hooge Huis

In het hart van het Waterfront in het park op de Kop Stadswerven zal een nieuwe beeldmerk van Harderwijk komen. Het Hooge Huis is een woongebouw met een openbare functie in de plint. De eerste hoogbouw in Nederland, het 'witte huis' (Rotterdam) en de 'Wolkenkrabber' (Amsterdam) vormen hier de inspiratie. Het Hooge Huis is ingezet om het Waterfront extra karakter en identiteit te geven. Het gebouw is klassiek, maar heeft tegelijkertijd iets eigenzinnigs, tegendraads en avontuurlijks. Het Hooge Huis staat symbool voor de ambitie van het plan.

Pag. 48

Typologie:
• Expressief beeldmerk voor de stad
Architectuur en sfeer:
• Bijzonder in verschijning en materialisering;
Programma:
• Bijzonder openbaar Leisureprogramma op begane grond, wonen op verdieping
Ritme en schaal:
• Solitair
• Alzijdig
• Expressief
Plastiek:
• Grote plastiek
Materiaal:
• Bijzondere materialisering / detaillering

Pag. 48

Beeldkwaliteitsplan gepubliceerd op website Waterfront



Afbeelding uit nieuwsbrief

Thuis in Waterfront

ZUIDEREILAND FASE 1 | HARDERWIJK

5 vrijstaande villa's
12 twee-onder-één-kapwoningen
29 eengezinswoningen



Voorblad verkoopbrochure



Pag. 3

Bijlage 1: inwinning informatie rondom bestemmingsplan, kop stadswerven.

Bij inwinning van informatie rondom plannen rondom de invulling van de omgeving hebben we gesprekken gehad met diverse partijen. Koopmans, Boskalis, Synchroon, Makelaar, Gemeente etc. Mondeling wordt altijd gesproken over een kleinschalig appartement met 4 a 5 verdiepingen. De volgende aantekeningen en e-mail verkeer zijn gemaakt waardoor te zien is dat destijds de plannen erg belangrijk voor ons waren en uiteraard nog zijn.

Gesprek met Makelaar bij contracttekening 1 april 2014

Vraag van ons: - Bestemmingsplan, kop stadswerven, contactpersoon gemeente .

Reactie Makelaar: "Of de gemeente afdeling bestemmingsplannen bellen of bureau Waterfront: en aan haar de contactpersoon vragen."

----- Forwarded message -----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@harderwijk.nl>

Date: vr 4 apr. 2014 om 12:39

Subject: informatie Waterfront

To: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Zoals telefonisch toegezegd, bijgaand enige informatie uit het Masterplan Waterfront 2003.

Daarin ziet u het markant object dat destijds is voorgesteld binnen het parkgebied van toekomstig plandeel, dat wij tegenwoordig aanduiden als 'de Stadswerven'.

Planologisch is een gebouw aldaar mogelijk gemaakt in het globaal bestemmingsplan Waterstad, waarvan hierbij de link (naar gemeentelijke website)

http://www.harderwijk.nl/leven/waterfront_3151/item/bestemmingsplan-waterfront-zuid-waterstad-onherroepelijk_1773.html

Dit globaal bestemmingsplan krijgt t.z.t. een nadere uitwerking, via een bestemmingsplanprocedure waarbij aan belanghebbenden inspraak wordt gegeven.

Mijn verwachting is dat dit pas vanaf 2015 aan de orde zal zijn.

Via de website Waterfront is overigens ook als één van de uitgangspunten voor het Plan, het 'Beeldkwaliteitsplan Waterfront Harderwijk' te downloaden.

<http://www.waterfrontharderwijk.nl/over-waterfront/project-waterfront/uitgangspunten/>

Dit plan geeft u wellicht ook de nodige informatie over het betreffende gebied (Kop van) de Stadswerven.

n.b. Voor wat betreft het aspect Verkeer/parkeren, maak ik u nog even attent op onderstaande link :

http://www.harderwijk.nl/organisatie/actueel_219/item/capaciteit-parkeervoorzieningen-waterfront-opnieuw-vastgesteld_5711.html

Hopende, u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

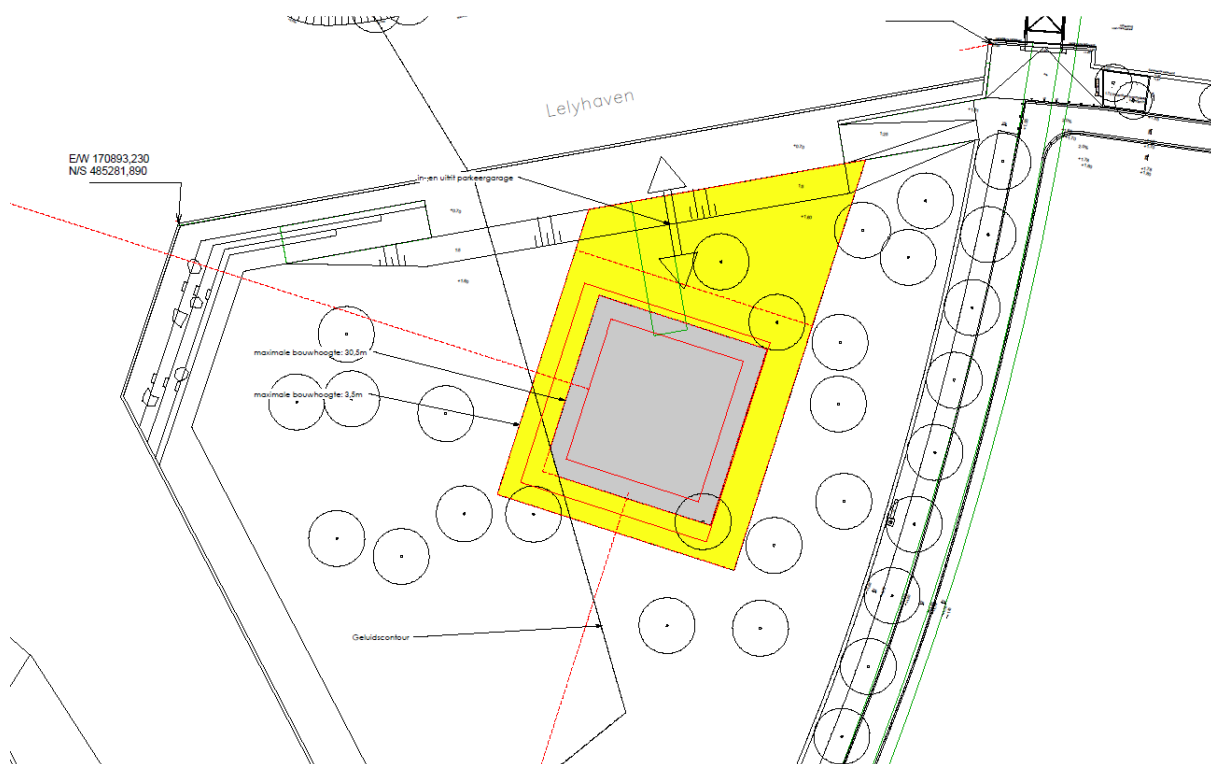
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

11 Het Geldersch Kasteel (2018)



Impressie Geldersch Kasteel



Toelichtende afbeelding bij afwijkingsprocedure (max. bouwhoogte 30,5 m)

Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied

2.1. Inleiding

Ten noorden van het centrum van Harderwijk is de gebiedsontwikkeling Waterfront Harderwijk in uitvoering. Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Waterfront –Zuid 2013 dat voorziet in het autovrij maken van de boulevard bij het centrum, de aanleg van nieuwe havens en het verplaatsen van verouderde industrie ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, appartementen, commercieel programma en parkeervoorzieningen. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is het deelplan tussen Waterfront – Zuid en de binnenstad van Harderwijk: De Stadswerven.

De huidige situatie is een “gemengde bestemming met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bouwhoogte mag 18 meter bedragen, als de toestroom en afvoer van wind tot molen De Hoop zodanig blijft dat de molen op een adequate wijze kan blijven functioneren.” In dit project is de bedoeling om op de kop van de Stadswerven een stadspark te realiseren met daarin een appartementencomplex van maximaal 16 woningen en een bouwhoogte van maximaal 30,5 meter. Ten opzichte van de 18 meter, is de strijd met het bestemmingsplan 12,5 meter. Uit advies van Vereniging Hollandsche Molen blijkt dat de windvang niet problematisch wordt belemmerd.

Ruimtelijke onderbouwing pag. 2

3.1. Inleiding

De appartementen staan op de rand van het project tussen de deelplannen Watersportboulevard, De Eilanden en de Binnenstad. Het stadspark markeert een openbare verblijfsruimte en het complex is zichtbaar als entree van het Waterfront voor de mensen die vanaf de binnenstad Waterfront binnenkomen.

3.2. Het plan

3.2.1. Beschrijving project

Onderhavig bouwplan betreft maximaal 16 appartementen, in een gebouw van 8 bouwlagen. De eerste bouwlaag betreft een half verdiepte parkeergelegenheid. Met een lichte verhoging van gedeeltes van het park wordt aansluiting gezocht met de eerste appartementen etage. De overgang naar het verhoogde bordes dat hierdoor ontstaat wordt gemaakt middels lichte blooiing van het maaiveld van het park en een omzoming van het gebouw met groen.

3.2.2. Realisatie project

Voor de realisatie van het bouwplan heeft de initiatiefnemer nog geen concrete afspraken gemaakt met een aannemer.

Ruimtelijke onderbouwing pag. 3

gemeente harderwijk



3846 JN HARDERWIJK

datum: 6 april 2022
ons kenmerk: 02430000025198 / 02430000330259
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording vragen bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla

Beste

Op 2 december 2021 hebben wij een gesprek gehad met u naar aanleiding van uw zienswijze op het bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla. Tijdens dit gesprek zijn enkele vragen gesteld waarover wij hebben afgesproken daar later op terug te komen. In deze brief gaan wij in op de vragen.

Vraag 1: waarom moet op deze plek een hoog gebouw komen?

Er zijn twee redenen om een hoog gebouw neer te zetten:

- Vanuit de beleefbaarheid van de totale wijk is van oorsprong veel nadruk gelegd op het realiseren van een park. Een park biedt de bewoners leef- en beweegruimte. Aangezien er een combinatie met woningbouw gezocht dient te worden, is ervoor gekozen om de hoogte in te gaan. Op deze wijze zal het oppervlak voor het park kunnen worden gemaximeerd. Het bestemmingsvlak voor bebouwing is daarom ook ingeperkt.
- Daarnaast is het realiseren van drie 'iconische' gebouwen in het Waterfront al sinds 2013 (vastgesteld beeldkwaliteitsplan) het uitgangspunt. Gemeente Harderwijk realiseert met de ontwikkeling van het Waterfront een unieke wijk, waarin deze drie beeldbepalende gebouwen een plek krijgen. Zij voegen nieuwe, eigentijdse en hoogwaardige tekens toe aan het silhouet van Harderwijk. De Parkvilla is er hier één van met een bouwhoogte van 28m onderscheidt het gebouw zich ten opzichte van de bebouwing in de omgeving en wordt zo één van de drie iconische gebouwen van Waterfront.

Vraag 2: wie is belanghebbende bij het neerzetten van een hoog gebouw?

De Parkvilla als beeldbepalend iconisch gebouw is onderscheidend. De gemeente Harderwijk en de ontwikkelende partijen zijn hierin de belangrijkste belanghebbenden. Het is de gemeente er veel

organisatie eenheid: Domein Ruimte
behandeld door:
telefoonnummer: 0341 411 911
bijlage(n): 1

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
F 085 110 8515
E info@harderwijk.nl
I www.harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

aan gelegen om datgene wat vermeld is onder punt 1 mogelijk te maken, dus het realiseren van een hoogwaardig park in combinatie met een iconisch beeldmerk voor het Waterfront. Na alle reacties uit de omgeving zijn wij van mening dat juist de aanpassingen met een combinatie van park en iconisch beeldmerk ook het belang van de inwoners dient.

Vraag 3: kan het gebouw nog verplaatst worden en lager uitgevoerd worden?

In het project 'Waterfront' zijn op een aantal plekken markante gebouwen of hoogteaccenten opgenomen. Deze gebouwen zullen beeldbepalend worden voor het imago van het Waterfront. Juist deze onderdelen geven het plan extra glans en karakter. Zij voegen nieuwe, eigentijdse en hoogwaardige tekens toe aan het silhouet van Harderwijk. Deze hoogteaccenten zijn:

- De kop van de Bakens; als landmark vanuit de vlakke polder en poort tot Gelderland en de Veluwe;
- Het Lichthuis, als karakteristiek vuurtorenachtig woongebouw bij de monding van de haven op het Noordereiland. Dit is het nieuwe beeldmerk van Harderwijk vanaf het water;
- Parkvilla, als karakteristiek gebouw in het nieuwe stadspark op de kop van het gebied de stadswerven, prominent aan de boulevard als symbool voor Harderwijk.'

Om hier het gewenste hoogteaccent te maken dient de Parkvilla een van haar omgeving afwijkende hoogte te krijgen. De bouwhoogte van de Parkvilla is nu vastgesteld op 28 meter. Het gebouw is daarmee 10 meter hoger dan de bebouwing langs de Waterfrontboulevard, die maximaal 18 meter zal bedragen. Het verlagen van het gebouw doet afbreuk aan het hierboven beschreven stedenbouwkundige uitgangspunt en is niet wenselijk.

Er is beoordeeld of het gebouw elders in het Waterfrontpark geplaatst kan worden. Dit stuit op een aantal ruimtelijke bezwaren. Om de belevings- en gebruikswaarde van het park, de relatie met het water voor de parkbezoekers en een relatie tussen de Parkvilla en de boulevard zo groot mogelijk te maken is het niet wenselijk het gebouw in de westhoek van het park te plaatsen. Om een optimale beleving van het park en zicht op het Waterfront vanuit de binnenstad te creëren is het evenmin wenselijk de Parkvilla in de zuidhoek nabij de Waterfrontbrug te plaatsen. De nu voorgestelde positie aan de Boulevard en oostzijde van het park is stedenbouwkundig gezien de beste positie voor de Parkvilla.

In het ontwerp bestemmingsplan is nog een geluidszone weergegeven. Het blijkt dat deze zone achterhaald is en deze zal dan ook verwijderd worden uit het vast te stellen bestemmingsplan. Vanuit die milieuregelgeving is er geen belemmering om het gebouw te verschuiven

Vraag 4: kan het ambtelijk advies met betrekking tot de zienswijzen opgestuurd worden?

Het ambtelijk advies omtrent de beantwoording van de zienswijzen zal worden opgestuurd nadat het college hierover besloten heeft.

Vervolg

Wij moeten de zienswijzennota van het bestemmingsplan nog afronden en hebben nog enkele inhoudelijke werkzaamheden te verrichten. Het bestemmingsplan zal nadat het college daarover

ons kenmerk: 02430000025198 / 02430000330259

pagina: 3 van 3

heeft besloten ter vaststelling naar de raad worden gestuurd. Indieners van zienswijzen zullen op de hoogte worden gebracht van de procedure.

Tijdens het overleg is afgesproken dat we vanuit een aantal gezichtspunten nog een verbeelding laten opstellen van het zicht op de Parkvilla en het park. In de bijlage zijn deze gezichtspunten toegevoegd.

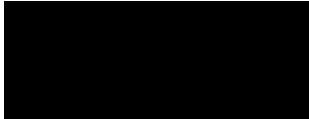
Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet ,
namens burgemeester en wethouders,



Projectleider Waterfront fase 2

CC:



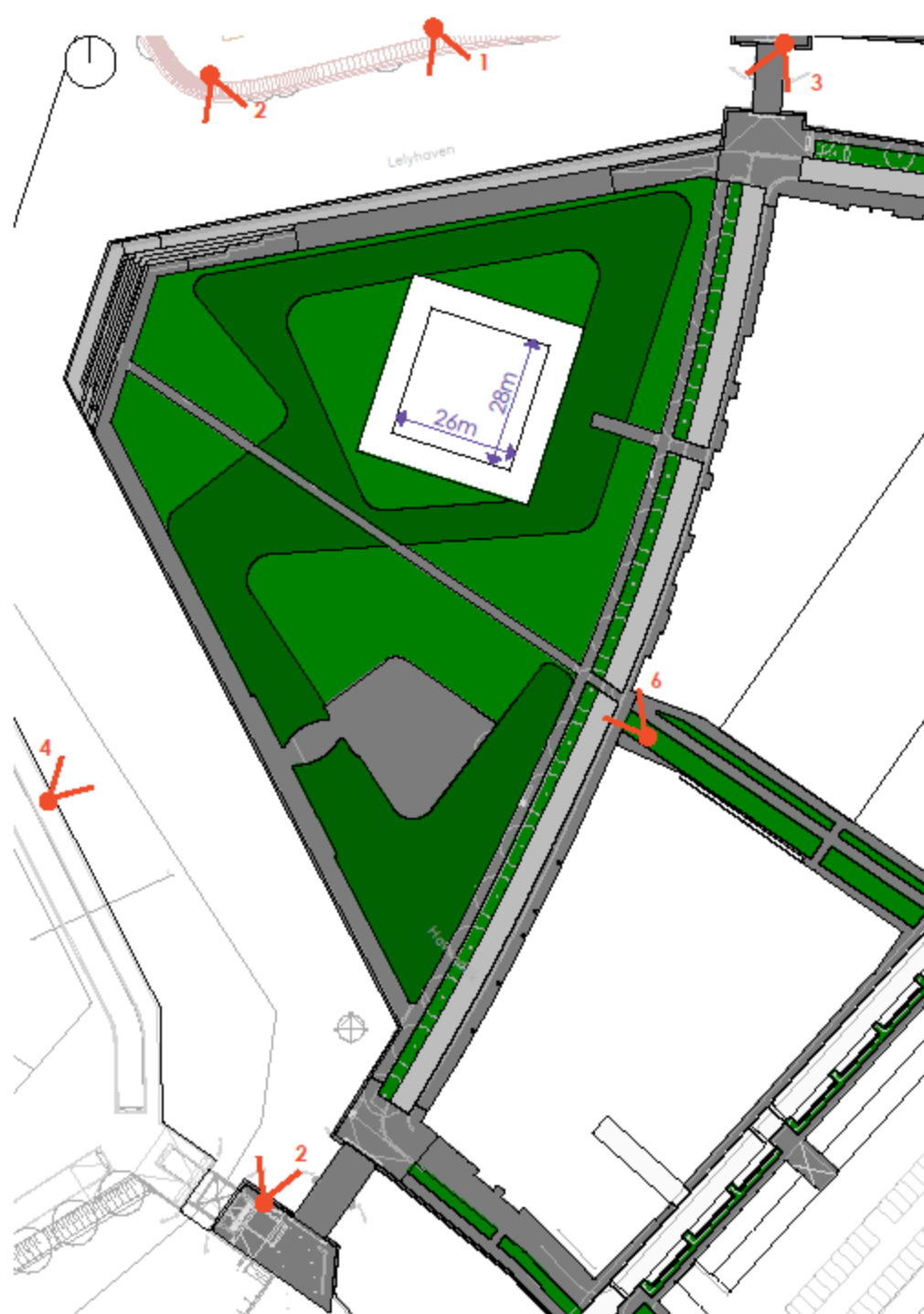
Visualisaties verstuurd naar omwonenden:



A. Bestemmingsprocedure 2018
maximaal 30 meter

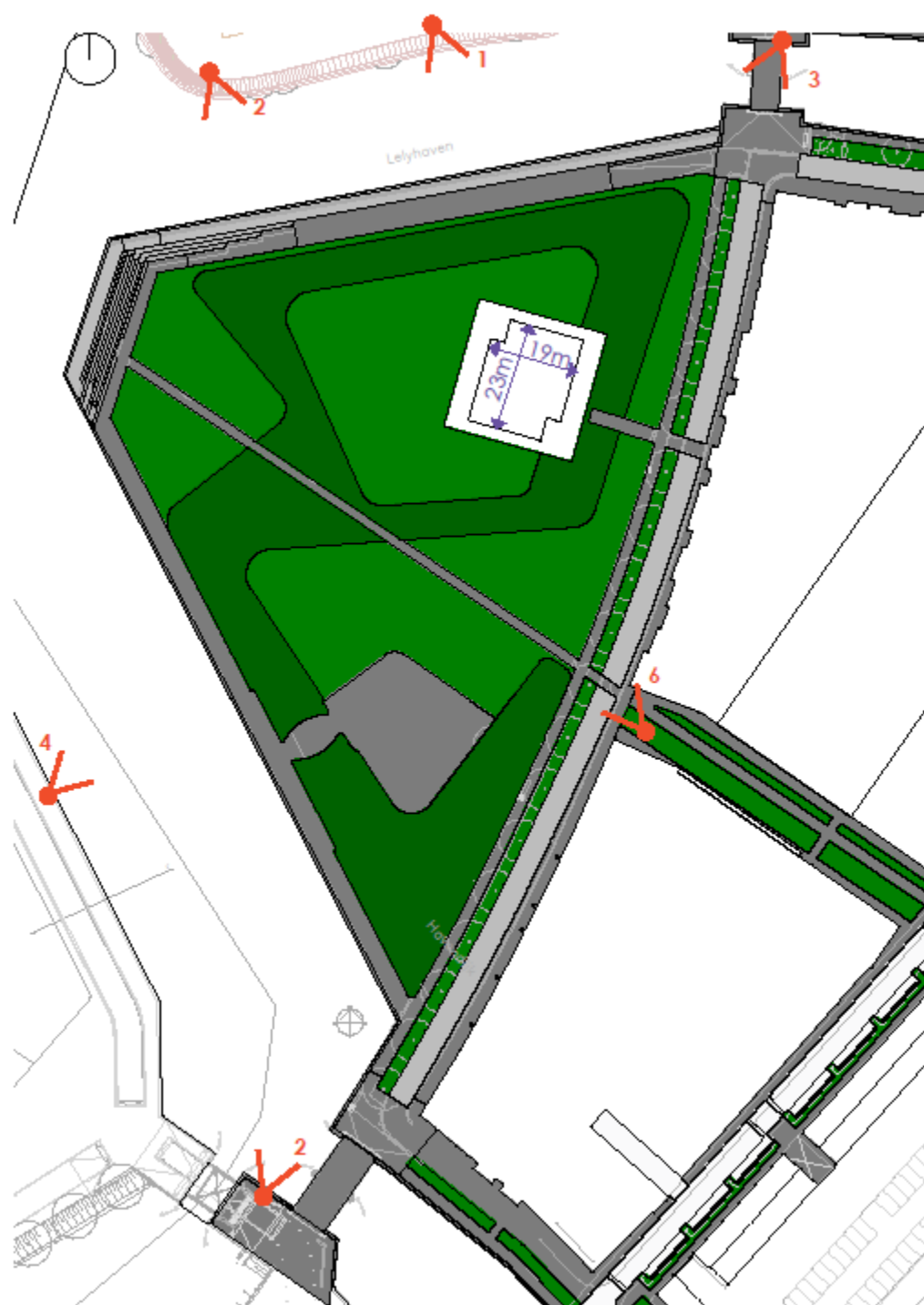


B. Huidige bestemmingsplan voorstel
maximaal 28 meter
maximaal 400m²



A. Bestemmingsprocedure 2018

maximaal 30 meter



B. Huidige bestemmingsplan voorstel
 maximaal 28 meter, max. 400m²



A. Bestemmingsprocedure 2018 maximaal 30 meter



B. Huidige bestemmingsplan voorstel maximaal 28 meter en maximaal 400m²