Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000059758
Datum:	18 oktober 2022
Opsteller:	H.J.D. Nienhuis
Portefeuillehouder:	Wethouder Enklaar
Onderwerp:	Bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met het document “Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla“;
2. in te stemmen met het document “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla “;
3. het bestemmingsplan " Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00272-0003.gml met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Inleiding
Aanleiding
Al geruime tijd wordt er gewerkt aan de invulling van het waterfrontpark met een rank en aansprekend appartementengebouw. Het plangebied (Kop Stadswerven) bestaat uit het momenteel braak liggende terrein gelegen tussen het Dolfinariumeiland en de plandelen Stadswerven en De Eilanden.
In het plangebied zal het waterfrontpark en een appartementengebouw (Parkvilla) worden gerealiseerd. Onder het gebouw komt een half-verdiepte parkeergarage voor de bewoners van de appartementen. De exacte plannen voor het park en het nieuwe gebouw moeten nog verder worden uitgewerkt. De locatie en de maximale hoogte van het gebouw zijn wel bekend.
De uitgangspunten zoals vastgesteld door het college op 1 december 2020 (nr. 02430000025198) vormen de basis voor het bestemmingsplan.

Het mogelijk maken van een gebouw in het park is altijd onderdeel geweest van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor Waterfront. In het Optimalisatieplan uit 2012 is het uitgangspunt geformuleerd om drie hoogteaccenten binnen Waterfront te realiseren, De Vuurtoren, de Kop van de Bakens en een gebouw in het Waterfrontpark. Dit is vastgelegd door de raad in het beeldkwaliteitsplan van 2013. Deze drie gebouwen vormen samen het beeldmerk van Waterfront en zijn belangrijke stedenbouwkundige elementen in de wijk. Onderhavig bestemmingsplan is een uitwerking van dat uitgangspunt.

Aangezien de hoogte van het appartementengebouw afwijkt van de uitwerkingsregels van het bestaande bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad (2008) is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 september voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen binnen gekomen, waarvan 15 unieke. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan in licht gewijzigde vorm ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Kader
Het Waterfrontpark en de Parkvilla zijn onderdeel van de ontwikkelopgave van de VOF Waterfront, conform de overeenkomst van 2006 en Hoofdlijnen akkoord 2011, voor de ontwikkeling van fase 2 van het Waterfront.

Alternatieven
Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te laten stellen en het uitgangspunt om drie hoogteaccenten binnen Waterfront te realiseren te verlaten. Daarmee wordt afgeweken van de door het college in 2021 ingezette inhoudelijke lijn.
Dat alternatieve besluit betekent dat de Kop van de Stadswerven moet worden herontwikkeld.
Dat besluit heeft daarmee consequenties voor de contractuele afspraken die met het consortium zijn gemaakt. Die consequenties zijn financieel (nieuw planproces en minder woningen) en planning technisch (vertraging woningbouwproductie).

Beoogd effect
Het scheppen van een planologisch-juridisch kader ten behoeve van de verdere ontwikkeling van fase 2 (Kop Stadswerven) Waterfront. Dit kader wordt mede gevormd door de binnengekomen zienswijzen.

Argumenten
1. Zienswijzen

In het document "Nota zienswijzen bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla" is aangegeven dat er 21 zienswijzen zijn ingediend waarvan één later is ingetrokken. Er is dus sprake van 20 zienswijzen die beantwoord zijn. Hiervan zijn 15 uniek. Deze zienswijzen zijn in de nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Ook is aangegeven of de zienswijze tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.
Vanuit omwonenden is sprake van weerstand tegen het bestemmingsplan. Meerdere keren is gesproken met (een vertegenwoordiging van) de omwonenden. In de loop der tijd is ontwerp hierop aangepast, in die zin dat het gebouw wat is verschoven op het perceel, het minder hoog wordt en dat het een kleinere footprint krijgt.
Naar aanleiding van de zienswijzen van omwonenden is nogmaals beoordeeld of het gebouw elders in het Waterfrontpark geplaatst kan worden. Er zijn vanuit milieuregelgeving geen belemmeringen om het gebouw elders op het perceel te plaatsen. Een plaatsing elders in het park stuit echter wel op bezwaren. Het voornaamste bezwaar is dat bij een plaatsing meer naar het zuiden er te veel ruimte van het park verloren gaat. Een plaatsing in de westhoek levert geen ‘winst’ op voor omwonenden en doet tevens afbreuk aan het park. Het is gewenst het gebouw aan de Waterstadboulevard te houden. Zo worden verkeersbewegingen ook zo min mogelijk door het park geleid.
Een beperking van de hoogte doet afbreuk aan het statement van het nieuwe beeldmerk voor Waterfront.
Voorgesteld wordt de zienswijzen van omwonenden niet te honoreren.

Alleen de zienswijze van de provincie Gelderland heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie, de Harderwijkse Molenstichting en de gemeente over de omgang met de overschrijding van de molenbiotoop. Het resultaat van dit overleg is een gesloten overeenkomst tussen de Molenstichting en de ontwikkelende partij en een ontheffingsaanvraag bij de provincie. Deze resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Er zijn naar aanleiding van de zienswijzen geen wijzigingen in de planregels en verbeelding.

2. Ambtelijke wijzigingen

In het document “Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla” wordt voorgesteld om een paar wijzigingen van beperkte omvang door te voeren in het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zijn:

- Een in paragraaf 4.2 van de toelichting genoemde oppervlaktemaat van het toekomstige woongebouw stond per abuis op 530 m2. Dit is gewijzigd naar maximaal 400 m2;
- In paragraaf 4.3 wordt in de koppen “Parkvilla”, “Alternatief” en “Conclusie” het woord ‘iconisch’ verwijderd;
- De in de toelichting opgenomen oppervlaktematen (in paragraaf 6.4.3) van het bouwvlak en van het gebied waarbinnen het woongebouw mag worden gebouwd worden in overeenstemming

gebracht met de maten die reeds op de verbeelding zijn vastgelegd. De oorspronkelijk opgenomen maten in de toelichting klopten niet;
- De nota zienswijzen is toegevoegd als bijlage bij van de toelichting van het bestemmingsplan;
- De geluidscontour van het Dolfinarium is van de verbeelding en uit de regels gehaald. Navraag bij de Omgevingsdienst wijst uit dat de contour niet (meer) van toepassing is.

3. Gewijzigde vaststelling

Beslispunten 1 en 2 leiden ertoe dat enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld worden. Dit betekent dat de raad gevraagd wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Financiën

Ten aanzien van de overschrijding van de molenbiotoop is een overeenkomst gesloten tussen de Harderwijkse Molenstichting en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst houdt een financiële tegemoetkoming in van mogelijk te verwachten extra onderhoudskosten aan de molen. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Duurzaamheid

Voor de verdere ontwikkeling van Waterfront zijn ambitieuze doelstellingen gesteld. Met de ontwikkeling van het waterfrontpark en de parkvilla wordt als volgt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities:
- Er wordt gebouwd volgens de BENG-normen;
- De parkvilla wordt aangesloten op het Open Warmtenet;
- Er wordt gestreefd naar een klimaat adaptieve stad door bijvoorbeeld groentoepassingen en natuurinclusief bouwen;
- Bij de bouw wordt ingezet op circulair materiaalgebruik in de stad;
- De ontwikkelaar richt zich op duurzame mobiliteit door het creëren van op voetgangers georiënteerde buurten en door nieuwe mobiliteitsconcepten te introduceren.

Communicatie

De provincie heeft toegezegd nog een besluit te nemen over de ontheffing van de molenbiotoop. Op het moment dat de ontheffing wordt ontvangen, kan e.e.a. worden afgehandeld.
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt in De Staatscourant en in het gemeenteblad.
De parkvilla betreft een plan waar vanuit de buurt weerstand is. Bij eerdere plannen hebben zij hun zienswijze kenbaar gemaakt. Op basis hiervan zijn aanpassingen (van beperkte omvang) doorgevoerd en is begin dit jaar nogmaals beoordeeld of aanpassingen gedaan kunnen worden. Beoordeeld is dat het ontwerp niet aangepast wordt. Hierover zijn de indieners van de zienswijzen in april dit jaar geïnformeerd. De reclamanten krijgen de Nota zienswijzen toegestuurd na vaststelling hiervan door het college.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan "Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00272-0003.gml;
2. Concept-raadsbesluit;
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla;
4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla.