Routeformulier college en raad

gemeente harderwijk

Onderwerp:	Vervolg Parkvilla

NIET INVULLEN	
Registratienummer:	02430000025198 / 02430000475290
Paraaf secretaris:	

Algemeen	
Datum:	20 april 2023
Opsteller:	M. van Dooren
Telefoon:	0341 411 911
Domein	Stad & Omgeving
Domein directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Martijn den Braven, Andries Nieuwenhuis, Willem van Blijderveen, Caroline van den Bedem, Jaap de Rijk, Koen Stoffers: Allen akkoord

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	Ja, via een persbericht (bijlage 7)

Raad	
Gewenste datum in commissie:	24 augustus of 21 september 2023
Naam commissie:	Commissie Stad & Omgeving
Gewenste datum in raad:	14 september of 12 oktober 2023

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000025198
Datum:	20 april 2023
Opsteller:	M. van Dooren
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vervolg Ontwikkeling Parkvilla

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

1. Af te zien van de bouw van de parkvilla in fase 2 van het Waterfront.
2. Binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan te onderzoeken of een horecafunctie in het park kan worden ontwikkeld.
3. Het verlies aan bouwvolume te compenseren in fase 3 met de ontwikkeling van twee appartementengebouwen aan de Burgemeester de Meesterstraat.
4. Het verlies aan grondwaarde van circa €1,5 miljoen ten laste te brengen van de grondexploitatie van fase 3 van het Waterfront.

Aanleiding

Twee moties aangenomen in de raadsvergadering van 22 december 2022 vormen de aanleiding voor dit voorstel.
Technisch gezien zijn beide moties uitvoerbaar. Met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan op basis van deze moties is begin dit jaar gestart.

Het college kiest er echter voor beide **niet** uit te voeren omdat uitvoering van beide moties negatieve gevolgen heeft voor het Waterfront waarbij de nadruk ligt op 3 aspecten:
1: de in de motie voorgestelde locatie is stedenbouwkundig een slechte keuze. De locatie doet afbreuk aan de kwaliteit van het park en blokkeert de verbinding tussen binnenstad/boulevard en het Waterfront (zie visualisaties in bijlage 4).
2: de voorgestelde locatie is nooit eerder als woningbouwlocatie benoemd. In deze fase van de planontwikkeling omwonenden confronteren met een dergelijke ingrijpende wijziging is onwenselijk en onzorgvuldig.
3: een nieuwe locatie betekent een nieuwe procedure en daarmee grote onzekerheid in de planontwikkeling. Niet alleen voor de parkvilla maar ook voor de Kop van de Stadswerven (verkoop pas mogelijk wanneer er duidelijkheid is over de positie van de villa). Wanneer de bouw van de Kop van de Stadswerven vertraagt, vertraagt ook de bouw van de parkeergarage. De ontwikkeling van fase 3 is afhankelijk van de bouw van deze garage.

Op basis van deze inhoudelijke aspecten kiest het college ervoor de moties **niet** uit te voeren en af te zien van de bouw van een parkvilla in het Waterfrontpark.
Op basis van diezelfde argumenten zijn de ontwikkelende partijen **tegen** de verplaatsing van de parkvilla en beoordelen zij de uitvoering van beide moties als onhaalbaar.

Middels een tijdlijnoverzicht (kenmerk 02430000059758 / 02430000263359) is de raad eerder geïnformeerd over de geschiedenis van de ontwikkeling van een woongebouw in het Waterfrontpark. Dit tijdlijnoverzicht is in bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen. De beide moties zijn als bijlage 2 en 3 bij dit voorstel opgenomen.

Door de raad vastgesteld kader

- **Bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterstad**; vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2008. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 22 december 2009. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Gemengd - Uit te werken'.
- **Beeldkwaliteitsplan;** In 2013 is voor het Waterfront een nieuw BKP 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).

Alternatieven

Het uitvoeren van beide of één van beide moties. In bijlage 6 zijn die alternatieven in een tabel op een rij gezet. Niet uitvoeren van beide moties kent twee varianten. Het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling is aangeboden in december 2022 opnieuw ter vaststelling aanbieden dan wel de hele ontwikkeling van de Parkvilla schrappen.

Beoogd effect

Het voorkomen van ongewenste effecten van de uitvoering van beide moties en vertraging in de planontwikkeling van het Waterfront.

Argumenten

1. **Af te zien van de bouw van de parkvilla in fase 2 van het Waterfront**

Op basis van een zorgvuldige afweging van alle voor- en nadelen van de voorliggende opties, kiest het college ervoor de parkvilla niet te bouwen. En dus beide moties niet uit te voeren en geen nieuw bestemmingsplan voor deze locatie aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

De raad heeft bij grote meerderheid twee moties vastgesteld. Beide moties zijn technisch uitvoerbaar. Maar er kleven een groot aantal nadelen aan het uitvoeren van de moties en daarmee aan het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor een parkvilla op een andere plek.

Rechtszekerheid

Uit het tijdlijnoverzicht blijkt dat een woongebouw aan de noordzijde van het park al jaren het uitgangspunt is van de planvorming. Op basis van de aanname dat er over de hoogte van dit gebouw geen duidelijke lijn is geweest en de bewoners van het Zuidereiland worden benadeeld wanneer er een fors woongebouw (hoger dan 18 meter) bij hen “voor de deur” wordt gebouwd, kiest de raad ervoor het gebouw te verplaatsen naar een locatie die nooit eerder in de planvorming een rol heeft gespeeld.
Op basis van dezelfde argumentatie kunnen bewoners in de buurt van de nieuwe locatie daarom bezwaar maken tegen de bouw van de parkvilla op deze nieuwe plek. Wanneer naar de mening van de raad de belangen van de bewoners op het Zuidereiland onvoldoende zijn meegewogen in de besluitvorming over de (hoogte) van de parkvilla, dan geldt dat in overtreffende trap voor de bewoners van de binnenstad.

Uit de raadsmotie blijkt dat de dat de raad van mening is dat de bewoners van het Robbezand gegronde redenen hebben voor hun bezwaar tegen de komst van de parkvilla. Het college vindt dat bewoners aan de kant van de binnenstad dan ook een zeer terecht punt hebben wanneer zij bezwaar maken tegen de bouw van een fors woongebouw in de zuidpunt van het Waterfrontpark. Dezelfde argumenten die gelden voor de bewoners van het Zuidereiland gelden ook voor de bewoners van de binnenstad. Dit is voor het college een belangrijk argument om de parkvilla niet te verplaatsen.

Stedenbouwkundig

Hoogte:

In het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan (2013) voor het Waterfront is een hoogteaccent in het Waterfrontpark opgenomen. Door de prominente plek in het Waterfrontpark is dit gebouw goed zichtbaar en draagt samen met de andere hoogteaccenten, de Vuurtoren en de Kop van de Bakens, bij aan de leesbaarheid en uitstraling van het Waterfront.

Met de uitvoering van de motie over de hoogte is geen sprake meer van een hoogteaccent. De Parkvilla krijgt een maximale vloeroppervlakte van 400m². Door deze vloermaat en de verlaagde hoogte van maximaal 23 meter (op basis van de tweede motie) ontstaat er geen 'slank' hoogteaccent (zoals de Vuurtoren) maar meer een gebouw met een 'urban villa'-achtige uitstraling. Daarnaast is het totale stedenbouwkundig plan voor het Waterfront sinds het beeldkwaliteitplan van 2013 gewijzigd. Op andere plekken in het Waterfront (langs de N302) wordt nu hoger gebouwd (tot 30 meter) Een lagere Parkvilla in combinatie met hoogteaccenten op andere plaatsen maakt dat de parkvilla als hoogteaccent (stedenbouwkundig) overbodig is.

Positie:

De optimale positie van het gebouw in het park hangt af van de positie ten opzichte van de directe omgeving, de zichtbaarheid vanaf een grotere afstand, de bereikbaarheid van het gebouw en de inrichtingsmogelijkheden van het park.

<u>Nieuwe positie (zuidzijde park)</u>

Op de nieuwe positie staat het gebouw, gezien vanuit de vaargeul, (deels) verscholen achter de boothuizen. Het gebouw is zichtbaar vanuit de directe omgeving ('t Bargje / Havendam), maar staat eveneens deels verscholen achter het Havenkantoor en de geprojecteerde bebouwing op de Kop van de Stadswerven. Het gebouw belemmert het gewenste 'open zicht' vanuit de binnenstad / Strandboulevard Oost op het Waterfrontpark, het Zuidereiland en het Noordereiland. Om het gebouw te bereiken zullen de auto's langer over de weg door het Waterfrontpark rijden en via de zuidelijke kade de parkeergarage van de parkvilla in rijden. Hierdoor komt er meer autoverkeer op dit (autoluwe) deel van de weg door het Waterfrontpark. Daarnaast is in het voorstel de parkeergarage op de rand van de kade gepositioneerd zodat er geen ruimte is voor een groene landschappelijke inpassing van de parkeergarage. Aan die zijde staat de blinde muur van de parkeergarage vol in het zicht. Een kleine verschuiving van het bouwvlak naar het noorden is niet wenselijk omdat dan de zichtlijn door fase 3 en de Kop van de Stadswerven naar het park wordt belemmerd.

Door de driehoekige vorm van het park blijft er tussen het gebouw en de omliggende straat / kade een driehoekige groene ruimte over. Deze ruimte heeft te weinig maat om kwalitatief goed in te richten. Er blijft wel voldoende ruimte over voor een kwalitatief goede inrichting van het resterende park. De beoogde speelvoorziening voor oudere kinderen (basketbalveld, skate faciliteiten etc) zal dan naar de noordzijde van het park verschuiven.

<u>Huidige positie (noordzijde park)</u>

Stedenbouwkundig (los van de hoogte) past de positie aan de noordzijde beter. Het gebouw is duidelijk zichtbaar vanuit de directe omgeving, maar er is toch voldoende afstand aanwezig. Vanuit een grotere afstand staat het gebouw direct in de zichtlijn vanuit de vaargeul en blijft er goed zicht op het water en het park vanuit de woningen aan de (kop van de) Waterstadboulevard. Vanuit de binnenstad / Waterfrontbrug gezien 'opent' het Waterfront zich, met zicht op het Waterfrontpark, het Zuidereiland en het Noordereiland. De Parkvilla zal voor het autoverkeer bereikbaar zijn via de Vuurtorenweg en de Lelybrug. De auto's rijden direct via de Jan Krulkade langs het park de parkeergarage in, zodat het autoverkeer op de weg door het Waterfrontpark beperkt is (autoluw ingericht). Door de driehoekige vorm van het park blijft er tussen het gebouw en de omliggende straat / kade een driehoekige groene ruimte over. Er is nog voldoende maat om kwalitatief goed ingericht te worden. Ook is er voldoende ruimte voor een kwalitatief goede inrichting van

het resterende park, waarbij momenteel aan de zuidzijde van het park een speelvoorziening voor oudere kinderen is bedacht (basketbalveld, skate faciliteiten etc).

In bijlage 4 bij dit voorstel zijn visualisaties opgenomen waarin de verschillende posities en de verschillende hoogtes vanuit verschillende standpunten zijn verbeeld.

Het college vindt dat de stedenbouwkundige argumenten zwaar wegen bij de beoordeling van beide door de raad aangenomen moties. Juíst omdat deze keuzes bepalend zijn voor de kwaliteit van het Waterfront voor de komende decennia. De locatie aan de zuidzijde van het park is stedenbouwkundig ongewenst. Het zicht op het park en het Waterfront vanaf de boulevard en de binnenstad wordt ernstig beperkt. De kwaliteit van de inrichting van het park wordt negatief beïnvloed door de gekozen positie.

Planning Parkvilla in relatie tot planontwikkeling Kop van de Stadswerven inclusief parkeergarage
Bezien vanuit de planning is een nieuwe bestemmingsplanprocedure voor een nieuwe locatie van de parkvilla om 2 redenen ongewenst.

1: Gebiedsontwikkeling.
Een nieuwe bestemmingsplanprocedure leidt tot vertraging. Het is niet denkbeeldig dat een procedure leidt tot een beroep bij de Raad van State, een procedure van ten minste 1,5 jaar. Zolang die procedure loopt is er geen duidelijkheid over de bouw van de Parkvilla. Die onduidelijkheid heeft grote gevolgen voor de ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven. De appartementen aan de boulevard kunnen niet worden verkocht wanneer niet duidelijk is of, en waar de parkvilla wordt gebouwd. Omdat de bouw van de parkeergarage onderdeel uitmaakt van de Kop van de Stadswerven, staat ook de bouw van deze garage onder druk. Wanneer deze garage niet op tijd af is kan de ontwikkeling van deelgebied 5 van fase 3 niet starten omdat de daar aanwezige parkeerplaatsen niet kunnen worden opgeheven.

2: Uitvoeringsplanning:
Het bouw- en woonrijpmaken van de Kop van de Stadswerven, de Parkvilla en deelgebied 6 van fase 3 (naar voren gehaald in de planning om eerder betaalbaar programma te bouwen) hangt zeer nauw met elkaar samen. Het bouwrijp maken van het park (grondwerk met zwaar materieel) kan alleen in combinatie met het bouwrijpmaken van de Kop van de Stadswerven en deelgebied 6 worden uitgevoerd. Wanneer de bouw van de Kop van de Stadswerven en deelgebied 6 start, is het park zo goed als onbereikbaar voor zwaar bouwverkeer. In bijlage 5 staat een uitgebreide toelichting op deze uitvoeringsplanning.

Een nieuwe procedure voor de Parkvilla brengt een groot risico op vertraging in de gebiedsontwikkeling en problemen in de uitvoering met zich mee. Ook voor de ontwikkelende partijen is deze onzekerheid in de planning de belangrijkste reden om de verplaatsing van de parkvilla als “niet haalbaar” te bestempelen.

Het college beoordeelt het risico op vertraging en verstoring van de planning als bijzonder onwenselijk. Besluiten die de uitvoering van de plannen vertragen moeten worden voorkomen. Het college kiest voor het scheppen van duidelijke randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling van de voorliggende plannen vorm kunnen krijgen.

Molenbiotoop
Op basis van de locatie aan de noordzijde van het park is onderzoek gedaan naar de effecten van de bouwplannen op de molenbiotoop. Op basis van dit onderzoek is overlegd met de stichting Molen de Hoop. Er is een afspraak gemaakt over de compensatie van de negatieve effecten van de bebouwing op het gebruik van de molen. Die afspraak heeft ook aan de basis gelegen van de ontheffing die door de provincie is verleend. Nieuw onderzoek voor de nieuwe locatie is noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten zijn bekend. Overleg met de molenstichting is nodig om te bepalen of op basis van het nieuwe onderzoek opnieuw medewerking wordt verleend aan de bouwplanontwikkeling.

Bovenstaande argumenten en analyses leiden tot de conclusie dat de bouw van de parkvilla op een nieuwe locatie in het park bijzonder ongewenst is.
Het college heeft aan de andere kant ook oog voor de wens van de raad om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners op het Zuidereiland. Om die reden stelt het college voor in het geheel af te zien van de bouw van de parkvilla omdat:

1) Daarmee recht wordt gedaan aan de wens van de raad en van de bewoners van het Zuidereiland om af te zien van de bouw aan de noordzijde van het park,
2) Daarmee een vergelijkbare situatie (verzet bewoners tegen onverwachte bouwactiviteiten) aan de zuidzijde wordt voorkomen,
3) Vertraging in de ontwikkeling van de bouw van de Kop van de Stadswerven wordt voorkomen en daarmee, door de afhankelijkheden die er liggen, het risico op vertraging in de ontwikkeling van het hele Waterfront, wordt geminimaliseerd.
4) Er stedenbouwkundig geen fouten worden gemaakt waar de stad de komende decennia nog last van zal hebben.
5) Er een groter park overblijft (zonder woonbebouwing), een grotere groene plek met ruimte voor (speel) voorzieningen die in een redelijk dicht bebouwde wijk meer dan welkom is.

2. Binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan te onderzoeken of een horecafunctie in het park kan worden ontwikkeld.

Voordat er sprake was van de ontwikkeling van een woongebouw in het park, is de bouw van een horecagelegenheid aan de orde geweest. Het huidige bestemmingsplan biedt die mogelijkheid. Een horecagelegenheid kan van toegevoegde waarde zijn voor het park en haar bezoekers. Onder de voorwaarde dat de bouw van een horecagelegenheid past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, onderzoekt het college deze mogelijkheid (zie ook pagina 29 van bijlage 4 voor dit alternatieve scenario).

3. Het verlies aan bouwvolume te compenseren in fase 3 met de ontwikkeling van twee appartementengebouwen aan de Burgemeester de Meesterstraat.

Afzien van de bouw van de parkvilla betekent verlies aan contractueel overeengekomen bouwvolume voor de ontwikkelende partijen. Dit bouwprogramma zal door de gemeente moeten worden gecompenseerd. Dit kan in fase 3 waar in het 4e deelgebied een vergelijkbaar programma (duurdere koop appartementen) wordt gerealiseerd, eventueel in combinatie met het ernaast gelegen appartementengebouw voor de sociale huur en een plint met maatschappelijke voorzieningen.
Beide gebouwen worden dan uit de aanbestedingsprocedure voor deelgebied 4 gehaald en separaat met Synchroon/Koopmans ontwikkeld. Mogelijk kan deze ontwikkeling naar voren worden gehaald waardoor er eerder sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd dan was gepland. Het compenseren van bouwvolume uit fase 2 in fase 3 heeft geen enkel effect op de bouwprogrammering in fase 3. Het aandeel betaalbare koop en sociale huur blijft ongewijzigd.

4. **Het verlies aan grondwaarde van circa 1,5 miljoen euro daarmee ten laste te brengen van de grondexploitatie van fase 3 van het Waterfront.**

Het verlies aan grondopbrengsten wordt ingeschat op circa 1,5 miljoen euro. De exacte waarde en de daaraan verbonden compensatie zijn onderwerp van gesprek tussen gemeente en de ontwikkelende partijen.
Door aan beide gebouwen geen grondwaarde toe te rekenen in een aanbestedingsprocedure komt het financiële effect neer op de waarde die nu in de grondexploitatie Waterfront fase 3 aan beide gebouwen is toegerekend. De ontwikkeling van fase 2 wordt verder conform de gesloten overeenkomst verder opgepakt. Onder meer de ontwikkeling van de Kop van de Stadswerven en de aanleg van het park zijn onderdeel van die overeenkomst en worden dus door Synchroon/Koopmans ontwikkeld en aangelegd.

Omgevingswet
Geen effect

Financiën
Schrappen van bouwvolume heeft financiële gevolgen. Die worden ingeschat op 1,5 miljoen euro. Dit bedrag wordt ten laste gebracht (minder inkomsten) van de grondexploitatie Waterfront fase 3. Dit heeft een verwacht negatief effect op de jaarrekening 2023.

Duurzaamheid
De ambities ten aanzien van duurzaamheid die gelden voor heel Waterfront fase 3 zullen ook van toepassing zijn op de ontwikkeling van beide appartementengebouwen waaronder de aansluiting op het open warmtenet.

Communicatie
Bestaande middelen vanuit het projectbureau Waterfront zullen worden ingezet om dit besluit te communiceren.

Uitvoering
Op basis van dit besluit zal de voorbereiding en de uitvoering van bouwplannen en de plannen voor de openbare ruimte ter hand worden genomen.

Bijlagen

Bijlage 1:	Tijdlijn totstandkoming plannen Parkvilla
Bijlage 2:	Motie positie parkvilla
Bijlage 2 (1):	Plankaart bijlage bij motie positie Parkvilla
Bijlage 3:	Motie bouwhoogte
Bijlage 4:	Visualisaties
Bijlage 5:	Memo gevolgen vertraging uitvoering
Bijlage 6:	Overzicht alternatieven
Bijlage 7:	Concept persbericht