gemeente harderwijk

Memo

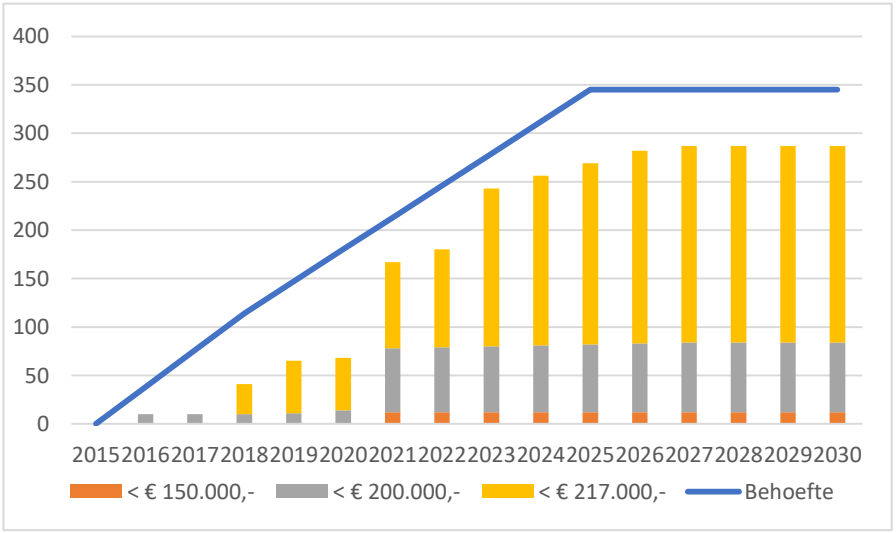
aan	:	Gemeenteraad
van	:	College van Burgemeester en Wethouders
organisatie eenheid	:	Domein Ruimte
i.a.a.	:	
datum	:	23 november 2020
onderwerp	:	Inhoudelijke richting betaalbare woningbouw Waterfront fase 3
reg.nummer	:	02430000048039 / 02430000162377

Aanleiding:
De raad beslist in mei 2020 het bestemmingsplan voor het Waterfront fase 3 gewijzigd vast te stellen. Het creëren van meer (planologische) ruimte voor meer betaalbare woningbouw is het doel.
Op 8 september zijn een aantal dilemma's aan de commissie ruimte voorgelegd. Er moeten keuzes worden gemaakt ten aanzien van het aantal woningen dat wordt toegevoegd, hoe het parkeren wordt opgelost en welke ruimtelijke gevolgen wel en welke niet acceptabel zijn. Uit deze werksessie komt input voor het vervolgtraject.

Die uitwerking is nu zo ver dat inhoudelijk richting kan worden bepaald. Het college wil die richting in een nieuwe werksessie bespreken met de commissie ruimte. Die sessie is gepland op 5 januari 2021.
Is de uitwerking die er nu ligt een goede basis voor besluitvorming? Op de thema's bouwprogramma en parkeren zijn zoals verwacht de meeste wijzigen nodig. Keuzes ten aanzien van programma, parkeren en ook stedenbouw hebben een sterke onderlinge samenhang.
Om die reden kiest het college ervoor deze mogelijke keuzes, deze richting, met de commissie te bespreken en daar input op te halen om mede op basis van die input besluiten te nemen die aan de raad kunnen worden voorgelegd.

Inhoudelijke koers
Bouwprogramma:

- De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan betaalbare woningen en het aanbod daarvan is in kaart gebracht voor heel Harderwijk. In de onderstaande grafiek is de behoefte en het aanbod weergegeven.



- In het bouwprogramma voor het Waterfront fase 3 stonden aanvankelijk 75 woningen gepland in het betaalbare segment.
- Binnen fase 3 van het Waterfront is het mogelijk extra betaalbaar programma te realiseren en daarmee het tekort dat in andere plangebieden is ontstaan (deels) op te lossen.
- In het Waterfront is er ruimte voor de bouw van circa 200 betaalbare woningen. Getalsmatig is er ruimte voor meer maar om een goede mix (over de stad en over de wijk) te waarborgen wordt het aantal tot 200 beperkt. Vooral ook omdat het aanbod is geconcentreerd in een specifiek type (appartementen tussen 50m2 en 70 m2) en op een specifieke locatie (langs de N302). Zo wordt gezorgd voor balans tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve vraag. Het aanbod sluit aan bij de behoefte van de doelgroep.
- Er wordt gekozen voor een gemixt programma over het hele plangebied. Geen hoge concentraties van één categorie op 1 locatie. Een deel van het betaalbare programma bestaat uit grondgebonden woningen. Zowel in de kades als in de stadswerven wordt betaalbaar programma toegevoegd.
- Op basis van deze kwantitatieve en kwalitatieve analyses worden 150 woningen tot een prijs van 2 ton toegevoegd waarvan 50 onder tot €150.000,=.
- Naast het betaalbare programma van 150 woningen dat valt binnen de kaders van de woonvisie wordt ook ingezet op meer programma tot €230.000,= en meer middeldure huur (amendement raad op woonvisie).
- Het zwaartepunt van de bouw van betaalbaar programma ligt in de eerste jaren omdat de (extra) ruimte in de blokken langs de N302 voor een snelle toevoeging van programma wordt gebruikt.

In onderstaand schema is het programma voor Waterfront fase 3 per deelgebied en per bouwblok aangegeven.

Bouwprogramma Variant 2; 200 betaalbare woningen

				KADES												STADSWERVEN						
Bouwprogramma				1		2			3		4		5			6		7				
EGW/MGW	**m2 gbo**	**Koop/huur**	**Prijsklasse**	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	Totaal
MGW	< 50	Koop	< € 150.000,=													20	20		10			50
MGW	< 50	Koop	< € 200.000,=				27	27		25		25										104
MGW	< 50	Koop	< € 230.000,=		2		10	10		10		10										42
MGW	< 70	Koop	< € 230.000,=		3																	3
MGW	> 70	Koop	> € 230.000,=		10	14	29	26	14	25	14	25	25		12							194
MGW	< 70	Huur	< € 850,= per maand	48										27				14				89
MGW	< 70	Huur	> € 850,= <€900 /m	26																		26
BEBO	> 70	Koop	> € 230.000,=																			0
EGW	< 70	Huur	< € 850,= per maand																			0
EGW	< 110	Koop	< € 230.000,=																	6	4	10
EGW	> 110	Koop	> € 230.000,=		40	44			44		44					66	55	18	31	8	13	363
Totaal				74	55	58	66	63	58	60	58	60	25	27	12	86	75	32	41	14	17	881

- Er worden 89 woningen gerealiseerd in de categorie tot een huur van €850,= per maand. Een aantal van 26 appartementen die in deelgebied 1 worden ontwikkeld kunnen ook tot die categorie worden gerekend omdat ze in grootte vergelijkbaar zijn.
- Het totale aandeel betaalbaar programma komt daarmee uit op 37% van het totaal aantal woningen (16% in het huidige plan).

Vergelijking aandeel betaalbaar programma

	Grondexploitatie 2020		Variant 2	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal woningen	748	100%	881	100%
Betaalbaar tot €150.000,=	0	0%	50	6%
Betaalbaar tot €200.000,=	0	0%	104	12%
Subtotaal	0	0	154	17%
Betaalbaar tot €230.000,=	0	0%	55	6%
Huur tot €850,=	99	13%	89	10%
Huur €850,= tot €900,=	22	3%	26	3%
Subtotaal	121	16%	324	37%
Overig (duur)	627	84%	557	63%

- Van het programma is 57% appartement en 43% grondgebonden woningen. Daarmee wordt de grens bereikt in de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen.
- Het aantal woningen per ha is 66. Ter vergelijking: In Harderweide is de dichtheid circa 30 woningen per ha
- Het zwaartepunt van de bouw van betaalbaar programma ligt in de eerste jaren.

Fasering Variant 2

Deelgebied	1	-	2	3	4	5	6	7	
Start bouw	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Betaalbaar tot €150.000,=	0	0	0	0	0	0	40	10	50
Betaalbaar tot €200.000,=	0	0	54	25	25	0	0	0	104
Subtotaal	0	0	54	25	25	0	40	10	154
Betaalbaar tot €230.000,=	5	0	20	10	10	0	0	10	55
Huur tot €850,=	48	0	0	0	0	27	0	14	89
Huur €850,= tot €900,=	26	0	0	0	0	0	0	0	26
Subtotaal	79	0	20	10	10	27	0	24	170
Totaal betaalbaar	79	0	74	35	35	27	40	34	324
Overig (duur)	50	0	113	83	83	37	121	70	557
Totaal	129	0	187	118	118	64	161	104	881

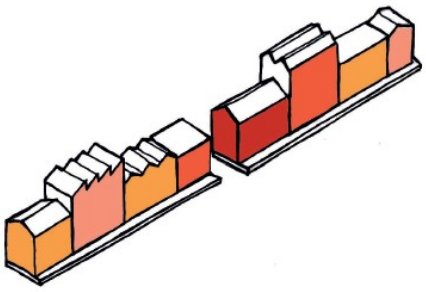
Het programma is nog in ontwikkeling. De gepresenteerde aantallen zijn een momentopname in de lopende discussies en kunnen dus nog wijzigen. De inhoudelijke keuzes die aan dit programma ten grondslag liggen zijn echter wel richtinggevend.

Met deze programmatische keuzes wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar betaalbare woningen binnen de grenzen van wat programmatisch en volkshuisvestelijk verantwoord is. Het programma wordt verspreid over de stad maar kansen op het snel realiseren van extra programma worden wel benut binnen het Waterfront. Binnen de wijk wordt het betaalbare programma gemixt met andere woningbouw categorieën. Het relatief grote aandeel appartementen en de hoge bebouwingsdichtheid passen bij het Waterfront, een wijk in het centrum van de stad.

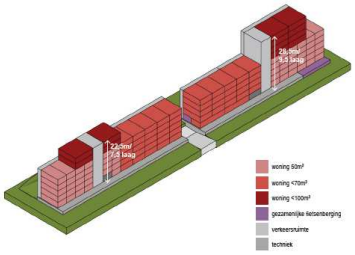
Stedenbouw

- In de blokken langs de N302 worden meer woningen gebouwd dan in het huidige plan. Gemiddeld 15 woningen meer per blok. 60 woningen meer in totaal.
- Voor deze extra woningen wordt hoger gebouwd en wordt gebruik gemaakt van de ruimte die het bestemmingsplan nu biedt. Sommige blokken hebben accenten tot 22 meter en andere blokken tot circa 28 meter hoog.
- Er wordt niet voor gekozen om alle blokken over de hele lengte naar de maximale hoogte van 30 meter te verhogen. Het gewenste programma kan ook zonder die hoogte worden gebouwd (zie bouwprogramma). Verder intensiveren zou de parkeerdruk nog verder vergroten (zie parkeren).
- Meer betaalbaar programma zou dan in te hoge concentraties worden gebouwd (geen goede mix).
- Stedenbouwkundig is het beeld van een basis van 5 woonlagen met een aantal hoogteaccenten zeer acceptabel. Daardoor blijft het zicht op de stad vanaf de N302 gehandhaafd.
- In de Stadswerven wordt, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan, duur programma omgevormd naar betaalbaar programma.

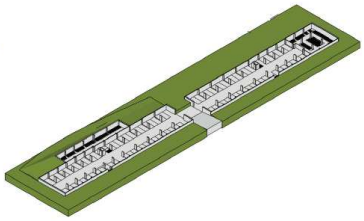
Hieronder een beeld van hoe de bouwblokken langs de N302 er dan uit kunnen komen te zien.



Korrel, maat en schaal van de blokken
- verticale eenheden van ca 10-30m breed
- individualiteit in grote maat



Beukmaat:	5400mm & 7500 mm
Woninggrootte:	49m², 69m² & 99m²
Aantal woningen per laag	varieert
Aantal lagen/hoogte	5-9 lagen*
Totaal aantal woningen	118



Beukmaat:	5400mm & 7500 mm
Aantal pp in parkeerbak	92

Stedenbouwkundig wordt gekozen voor variantie in bouwhoogte voor de blokken langs de N302. Geen gesloten wand maar accenten op een basis van 5 woonlagen.

Parkeren

- Bouwen in hogere dichtheden kan alleen wanneer ook in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
- Ruimte wordt gecreëerd door aan te sluiten bij de CROW-parkeerkencijfers. Voor een wijk met relatief hoge woningdichtheid als het Waterfront berekent het CROW een aantal van 1,6 parkeerplaatsen voor woningen boven de 70m2 indien er ook parkeerregulering wordt toegepast. Voor wijken met een gemiddelde woningdichtheid of hoge woningdichtheid maar zonder parkeerregulering berekent het CROW een kencijfer van 1,8 parkeerplaatsen per woning groter dan 70m2. Wanneer die kencijfers worden toegepast op het Waterfront ontstaat er voldoende ruimte (0,2 parkeerplaats minder per woning groter dan 70m2) voor het intensiveren van de programmering en het toevoegen van betaalbaar programma.
- Omdat de parkeerkencijfers voor alle categorieën scherp zijn gesteld en om te voorkomen dat parkeerdruk wordt weggeduwd naar omliggende woongebieden, wordt een vorm van parkeerregulering ingevoerd. Bijvoorbeeld een combinatie met vergunninghouders parkeren/betaald parkeren in het Waterfront (ook fase 2). In het bestemmingsplan is al aangegeven dat wordt uitgegaan van een parkeervergunningstelsel in zowel plandeel ‘Stadswerven’ als plandeel ‘de Kades’.
- Parkeerregulering voorkomt het ontwijken van betaald parkeren in de garages voor bezoekers van de binnenstad/dolfinarium en het vergroot de efficiency van het gebruik van de parkeerhoven op particulier terrein in zowel fase 2 als in de toekomst in fase 3. Bovendien is de parkeerdruk op deze manier letterlijk beter te reguleren: er worden niet meer parkeervergunningen uitgereikt dan het totaal aantal parkeerplekken wat beschikbaar is.
- Om betaalbaar programma te kunnen ontwikkelen kan niet in alle gevallen een parkeerplaats in een de kelder (blokken langs de N302) aan de woning worden gekoppeld. Die woningen zijn dan voor parkeren aangewezen op het openbaar gebied. Wanneer er daardoor een onbalans tussen beschikbare plaatsen in de kelder en op het openbaar gebied ontstaat worden daar met ontwikkelende partijen afspraken over gemaakt.
- Er wordt niet gekozen voor de bouw van extra ondergrondse parkeervoorzieningen (langs de N302) dus geen extra kelder onder de al geplande half verdiepte garage. De ruimte is beperkt door onder meer ondergrondse infrastructuur en los daarvan zijn de kosten (te) hoog. Die investeringen gaan ten koste van de kwaliteit van de woning, de betaalbaarheid van het bouwprogramma of gaan ten koste van het resultaat van de grondexploitatie. Bovendien is de grens bereikt van het aantal woningen dat binnen fase 3 kan worden toegevoegd (zie bouwprogramma). Voor de zone langs de N302 geldt dat zowel in aantal als in het woningtype, in dit geval appartementen (zie bouwprogramma).
- Er wordt niet gekozen voor de inzet van de te bouwen parkeergarages om het structurele tekort aan parkeerplaatsen op te lossen. De garage op de Kop van de Stadswerven is vol. Er is alleen ruimte als

bestaande afspraken worden open gebroken. Die parkeervraag moet vervolgens (ook tijdens piekdruktes) weer elders opgelost worden. Parkeerplaatsen toevoegen aan de garage betekent een heronderhandeling met het consortium. Voor die route wordt niet gekozen.

- De garage ligt bovendien te ver af van de bouwblokken langs de N302, de zone waar de parkeerdruk het grootst is.
- Wanneer niet wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen door CROW-kencijfers niet te hanteren betekent dat een tekort van circa 100 plaatsen voor fase 3. De kade blokken zijn dan de enige plek waar extra (ondergrondse) plaatsen kunnen worden toegevoegd (niet langs de N302, zie boven en niet in de Stadswerven vanwege de daar uitgevoerde sanering). Dit betekent een investering van naar schatting ten minste 3 miljoen euro die direct of indirect ten laste komt van de grondexploitatie. Voor deze optie wordt niet gekozen.

Door de kentallen parkeren van het CROW meer in detail toe te passen en hiermee af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen ontstaat er ruimte in de parkeerbalans voor het Waterfront. Die ruimte is nodig om het programma te intensiveren en daardoor meer betaalbaar programma toe te kunnen voegen. Het toepassen van het kencijfer (1,6 parkeerplaatsen per woning groter dan 70m2) is gekoppeld aan het invoeren van parkeerregulering (vergunning/betaald). Daarmee wordt de balans gevonden tussen extra woningen en parkeren enerzijds en het beheersbaar maken van de parkeerdruk anderzijds.

M*olenbiotoop*

Omdat er geen beroep is aangetekend is de verhoging naar 30 meter voor de blokken langs de N302 een feit. Die ruimte is niet voor de volle 100% nodig om de doelstellingen (meer betaalbaar programma) ook te behalen. Elke meter die niet wordt gebruikt is derhalve een verbetering van de situatie ten opzicht van het huidige bestemmingsplan. Molenbiotoop is dus verder geen issue meer. Wel wordt de Stichting Molen de Hoop nauw betrokken bij de planontwikkeling om waar mogelijk aan de belangen van de stichting tegemoet te komen.

Geluid

De afgegeven hogere grenswaarde biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het voorgestelde bouwprogramma. Geen issue meer in de verdere planontwikkeling.

Financieel

De financiële gevolgen voor de grondexploitatie worden doorgerekend. Op basis van een vergelijkbare stedenbouwkundige variant waarin ook het aandeel betaalbaar programma is verhoogd, is woningbouwimpuls subsidie aangevraagd.

Markttoets:

- De programmatische keuzes (VON prijzen ten opzichte van de grootte van de woning) zijn getoetst door Fakton en input is gevraagd van ontwikkelende partijen. Het voorgestelde programma kan worden gerealiseerd zonder dat er onevenwichtige product-markt combinaties ontstaan.
- Keuzes ten aanzien van de indexering van de grenzen van de categorieën betaalbaar programma worden wanneer dat aan de orde is verwerkt.
- Gedurende de ontwikkeling en bouw van fase 3 zal steeds worden getoetst of de product-markt combinaties nog steeds kloppen. Wanneer dat niet meer het geval is, wordt de overwinst (meer dan de ontwikkeling van de marktprijs) door de eerste koper bij verkoop verzilverd. Wanneer dat het geval is zal aanvullend instrumentarium worden voorgesteld om de betaalbare woning ook na de eerste verkoop betaalbaar te houden.
- Ook de vraag naar betaalbare woningbouw en de mate waarin het geplande aanbod in die vraag (kwalitatief en kwantitatief) kan voorzien zal bij verdere ontwikkeling van fase 3 worden gemonitord. Er zijn een aantal mogelijkheden om, in de deelplannen die later in de planning zitten, binnen het

stedenbouwkundig plan duurder programma om te ruilen voor betaalbare woningbouw. Op basis van de analyse van de ontwikkeling van de markt op dit punt kan later in de tijd tot een aanpassing van het programma worden besloten.