

De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024,
nummer 02430000180990 / 02430000636864;

besluit:

1. In te stemmen met het document "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark";
2. In te stemmen met het document "Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark";
3. Het bestemmingsplan " Waterfront-Zuid – Waterfrontpark", 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.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
12 september 2024.



de heer J. Joon
voorzitter



de heer H.R. Lanning
raadsgriffier

NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WATERFRONT-ZUID - WATERFRONTPARK”

Het bestemmingsplan “Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla” kent een lange geschiedenis. Kort samengevat maakte het bestemmingsplan het mogelijk om een parkvilla van 28 meter hoog in het Waterfrontpark te realiseren. Dit bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen waartegen bewoners zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast heeft de gemeenteraad twee moties ingediend om de hoogte van de Parkvilla te verlagen en de locatie van de Parkvilla te verschuiven. Om duidelijkheid te creëren en verdere vertraging in de ontwikkeling van het Waterfront te voorkomen, heeft de raad uiteindelijk besloten om af te zien van de bouw van de Parkvilla en in plaats daarvan een kleinschalige horecagelegenheid in het park mogelijk te maken. Uit het participatieverslag over de gewenste inrichting van het Waterfrontpark blijkt dat veel inwoners van Harderwijk -en ook indieners van zienswijzen- instemmen met horeca in het park.

Het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla wordt dan ook ambtshalve aangepast aan deze gewijzigde inzichten. Daarbij wordt ook het woord Parkvilla uit de naam van het bestemmingsplan verwijderd.

Omdat het bestemmingsplan ambtshalve wordt gewijzigd blijven de oorspronkelijke zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarop gehandhaafd. De tekstdelen over specifiek de Parkvilla zijn echter niet meer relevant.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Zienswijze 1	5
Opmerking	5
Commentaar	5
Gevolgen bestemmingsplan	8
Zienswijze 2	8
Opmerking	8
Commentaar	8
Gevolgen bestemmingsplan	11
Zienswijze 3	12
Opmerking	12
Commentaar	12
Gevolgen bestemmingsplan	13
Zienswijze 4	14
Opmerking	14
Commentaar	14
Gevolgen bestemmingsplan	15
Zienswijze 5	16
Opmerking	16
Commentaar	16
Gevolgen bestemmingsplan	18
Zienswijze 6	19
Zienswijze 7	20
Opmerking	20
Commentaar	20
Gevolgen bestemmingsplan	22
Zienswijze 8	23
Zienswijze 9	24
Zienswijze 10	25
Opmerking	25
Commentaar	26
Gevolgen bestemmingsplan	29
Zienswijze 11	30
Zienswijze 12	31
Opmerking	31
Commentaar	31
Gevolgen bestemmingsplan	32
Zienswijze 13	33
Opmerking	33
Commentaar	33
Gevolgen bestemmingsplan	35
Zienswijze 14	36
Zienswijze 15	37
Opmerking	37
Commentaar	37
Gevolgen bestemmingsplan	40
Zienswijze 16	41
Zienswijze 17	42
Opmerking	42

Commentaar	42
Gevolgen bestemmingsplan	42
Zienswijze 18	44
Opmerking	44
Commentaar	44
Gevolgen bestemmingsplan	47
Zienswijze 19	48
Zienswijze 20	49
Opmerking	49
Commentaar	49
Gevolgen bestemmingsplan	50
Zienswijze 21	50

Inleiding

Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" kent een lange geschiedenis. Kort samengevat maakte het bestemmingsplan het mogelijk om een parkvilla van 28 meter hoog in het Waterfrontpark te realiseren. Dit bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen waartegen bewoners zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast heeft de gemeenteraad twee moties ingediend om de hoogte van de Parkvilla te verlagen en de locatie van de Parkvilla te verschuiven. Om duidelijkheid te creëren en verdere vertraging in de ontwikkeling van het Waterfront te voorkomen, heeft de raad uiteindelijk besloten om af te zien van de bouw van de Parkvilla en een kleinschalige horecagelegenheid in het park mogelijk te maken. Uit het participatieverslag over de gewenste inrichting van het Waterfrontpark blijkt dat veel inwoners van Harderwijk -en ook indieners van zienswijzen- instemmen met horeca. Het Waterfrontpark wordt een nieuwe centrale ontmoetingsplek voor de inwoners van Waterfront en Harderwijk. De exacte invulling van het park is nog niet bekend. Samen met inwoners wordt dit nader uitgewerkt. Het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla wordt dan ook ambtshalve aangepast aan deze gewijzigde inzichten. Daarbij wordt ook het woord Parkvilla uit de naam van het bestemmingsplan verwijderd.

Omdat het bestemmingsplan ambtshalve wordt gewijzigd blijven de oorspronkelijke zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarop gehandhaafd. De tekstdelen over specifiek de Parkvilla zijn echter niet meer relevant.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" heeft met ingang van 27 september 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 24 september 2021 bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl. en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en worden in behandeling genomen.

Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn 21 reacties ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla", waarvan 15 unieke. Daar waar sprake is van identieke zienswijzen, wordt verwezen naar de beantwoording van de overeenkomstige zienswijze.

De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving.

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt aangegeven of het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de reactie.

Zienswijze 1

Opmerking

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan dat nu voorligt in strijd is met het bestaande bestemmingsplan en met de oorspronkelijke bouwplannen. Die gaan uit van een statige parkvilla met een maximale bouwhoogte van 9 meter met een mogelijkheid om af te wijken tot 18 meter hoog. Indiener wil dat de gemeente zich hier aan houdt.

Indiener geeft aan dat een eerder plan dat uitging van 35m is afgewezen door omwonenden en verbaast zich nu over het feit dat een plan met een bouwhoogte van 28m ter inzage wordt gebracht. Indiener is van mening dat de gemeente zich moet houden aan de oorspronkelijke regels.

Indiener is van mening dat met een iconisch en hoge landmark oorspronkelijk de vuurtoren werd bedoeld en dat de initiële plannen voor het gebied anders waren.

Commentaar

1.1 *Strijd met bestaand bestemmingsplan*

De directe aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad in 2008 was het bestendigen van het voorkeursrecht dat sinds 2 mei 2002 op het voormalige havengebied lag. Het bestemmingsplan was een planologische vertaling van het Masterplan Waterfront, zoals dit in de gemeenteraad van september 2003 is behandeld. Dat plan omvat het gehele gebied van het Waterfront (Waterfront-Zuid en Waterfront-Noord).

Het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad is een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen opgezet volgens de toen geldende uitgangspunten. Het bestemmingsplan legt de inrichting van de woongebieden niet vast maar geeft globale uitwerkingsregels ten aanzien van bebouwing en gebruik. Dit betekent, dat deze gebieden pas ontwikkeld kunnen worden na een extra procedure (het uitwerkingsplan en/of het wijzigingsplan), die doorlopen zal worden, nadat meer inzicht bestaat in de architectonische en stedenbouwkundige uitwerkingen.

Nadien zijn er verscheidende uitwerkingsplannen vastgesteld: Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – Watersportboulevard (2015), Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – de Bakens (2017). Dit zijn de plannen die qua bebouwing en gebruik passen binnen de in het moederplan gestelde regels.

Inherent aan een langlopende en grootschalige gebiedsontwikkeling geldt dat veranderende omstandigheden en inzichten maken dat een gewenste ontwikkeling van een deelgebied niet helemaal past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan.

In dat geval dient in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan opgesteld te worden. Zo zijn om deze redenen de bestemmingsplannen Waterfront-Zuid – De Eilanden (2012) en Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades (2020) vastgesteld. Ook is een vergunningsprocedure doorlopen voor Waterfront-Zuid - Noordereiland De Wachter (2018).

Het gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, leisure (waaronder horeca), maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeren. Het voorgenomen bouwplan past binnen deze functieomschrijving. Het plan past niet wat betreft de bouwhoogte.

De gemeente Harderwijk en de projectontwikkelaar VOF Waterfront Harderwijk hebben in diverse overeenkomsten (o.a. het hoofdlijnenakkoord 2011) afspraken gemaakt over het stedenbouwkundig plan, het programma en de kosten. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is afgesproken dat er in het Waterfrontpark ruimte is voor een appartementengebouw. Het realiseren van een appartementengebouw ("Het Hooge

Huis" als nieuw beeldmerk van Harderwijk) in het Waterfrontpark is dus een onderdeel van de oorspronkelijke afspraken en is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid uit 2013.

Het klopt dat een bestemmingsplan tot op zekere hoogte leidend en bindend is. Het gemeentebestuur heeft echter altijd de bevoegdheid om, bijvoorbeeld in geval van gewijzigde inzichten, van een vigerend bestemmingsplan af te wijken door een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Strookt niet met oorspronkelijke plannen, gemeente moet zich daaraan houden

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooie Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie

van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

1.3 De gemeente luistert niet

In de vorm van het Geldersch Kasteel heeft de VOF Waterfront eind 2018 een ontwerp van een Parkvilla in procedure gebracht, uitgaande van een gebouw van maximaal 30,5 m hoog. Naar aanleiding van dit ontwerp en de gevolgde procedure zijn 95 zienswijzen binnengekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is geconstateerd dat voor het ontwerp van het Geldersch Kasteel te weinig draagvlak was en is daarom gekozen om opnieuw naar het ontwerp van de Parkvilla te kijken.

Dit ontwerp is samen met de zienswijzen in maart 2019 behandeld in de raadscommissie en er heeft een informatiemarkt plaatsgevonden.

Na verschillende varianten met de VOF te hebben besproken is besloten om de uitgangspunten voor het ontwerp van een Parkvilla helder te omschrijven, zodat op basis hiervan de VOF een ontwerp kan maken. In het college hebben daartoe een tweetal (thema) besprekingen plaatsgevonden waarin de uitgangspunten voor de Parkvilla zijn bepaald. Deze uitgangspunten zijn middels een collegebesluit bekrachtigd. Resume van dit vorige besluit: Een Parkvilla, slank, maximaal 35 meter, duurzaam, en zo weinig mogelijk ruimte innemend. De Parkvilla diende een aansprekend ontwerp te krijgen. In december 2019 is hierover besloten waarop vervolgens op 16 Januari 2020 een inloopbijeenkomst is georganiseerd.

Het collegebesluit met deze uitgangspunten is besproken in de commissie Ruimte en naar aanleiding van deze behandeling is ten behoeve van de peiling van deze uitgangspunten (o.a. max. hoogte van 35m) onder de inwoners van Harderwijk in juni 2020 een online stadsgesprek georganiseerd. Het resultaat van deze uitgangspunten en het stadsgesprek hebben in december 2020 geresulteerd in een voorstel aan de raadscommissie voor het vastleggen van de uitgangspunten en een bestemmingsplan voor te bereiden. In januari 2021 is hieromtrent besloten.

De afgelopen jaren zijn verschillende ontwerpen voor de Parkvilla opgesteld waarbij omwonenden hun inbreng hebben kunnen geven. Er zijn zowel voor- als tegenstanders voor een gebouw in het park. Belangrijkste conclusie van de reacties bij elkaar genomen is dat er zowel draagvlak als tegenstand (van met name direct aanwonenden) voor een Parkvilla in het park is.

Gesteld kan worden dat onder de tegenstanders van de Parkvilla het idee van geen bebouwing in het park en compensatie van het bouwvolume op het aangrenzende bouwblok, kan rekenen op steun. Een aantal tegenstanders geeft aan dat als er dan toch een gebouw moet komen, deze dan minder hoog zou moeten worden dan de (toen) voorgestelde maximale hoogte van 35 meter.

Voorstanders van een Parkvilla benadrukken dat het een slank aansprekend cq bijzonder gebouw moet worden met minimaal ruimtegebruik in het park. Er is daarnaast steun voor een duurzame uitstraling.

Als gevolg van reacties uit de omgeving is het plan in de loop van de tijd verschillende keren aangepast, zowel in positie als in bouwhoogte en oppervlak. Onderkend wordt dat de aanpassingen niet volledig tegemoet komen aan de geuite bezwaren, de gemeente wenst vast te houden aan een gebouw van omvang op deze locatie.

Een dergelijk bouwplan vereist een brede belangenafweging waarbij geldt dat niet aan ieder belang volledig tegemoet kan worden gekomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 2

Opmerking

Indiener geeft aan niet te spreken te zijn over de gang van zaken omtrent de invulling van het Waterfrontpark en de Parkvilla.

Indiener geeft aan dat er niet wordt geluisterd naar de inwoners terwijl de gemeente aangeeft dit wel te doen. De inwoners willen geen hoogte-accents en alternatieven worden van tafel geveegd. Graag gaat indiener het gesprek aan waarbij de verschillende argumenten met gelijke weging naast elkaar gelegd worden. Volgens indieners wordt niet uitgegaan van de belangen van Harderwijk en bewoners.

Indiener verbaast zich er over dat het park voor een groot deel gevuld wordt met een appartementencomplex, een gebouw met een footprint van 800m² maakt dat het park minder weids aanvoelt en dat het afbreuk doet aan het uitgangspunt van een 'groen hart' als rustpunt in de wijk.

Er is strijdigheid met het bestaande bestemmingsplan, dat in de basis uitgaat van een bouwhoogte van 9m met een afwijkmogelijkheid naar 18m. Ook geeft indiener aan dat de bestemming is aangewezen als 'gemengd'. Nu de begane grond ingericht wordt als parkeergarage is er geen sprake van een attractief publiek (park)karakter. De bouwhoogte van 18m is in eerder stadia geadviseerd en indiener vindt het vreemd dat hiervan afgeweken wordt, deze hoogte is volgens indiener acceptabel. Het plan is in strijd met de afspraken die tijdens de verkoop van de woningen aan de overzijde van het water zijn gemaakt.

Indiener vraagt zich af of de adviezen met betrekking tot windhinder voor de molen betrouwbaar zijn en geeft aan zelf ook last te zullen krijgen als gevolg van afname privacy, lichtinval vermindering van het uitzicht. Dit zorgt voor een waardevermindering van de woning.

Commentaar

2.1 *Er wordt niet geluisterd*

In de vorm van het Geldersch Kasteel heeft de VOF Waterfront eind 2018 een ontwerp van een Parkvilla in procedure gebracht, uitgaande van een gebouw van maximaal 30,5 m hoog. Naar aanleiding van dit ontwerp en de gevolgde procedure zijn 95 zienswijzen binnengekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is geconstateerd dat voor het ontwerp van het Geldersch Kasteel te weinig draagvlak was en is daarom gekozen om opnieuw naar het ontwerp van de Parkvilla te kijken.

Dit ontwerp is samen met de zienswijzen in maart 2019 behandeld in de raadscommissie en er heeft een informatiemarkt plaatsgevonden.

Na verschillende varianten met de VOF te hebben besproken is besloten om de uitgangspunten voor het ontwerp van een Parkvilla helder te omschrijven, zodat op basis hiervan de VOF een ontwerp kan maken. In het college hebben daartoe een tweetal (thema) besprekingen plaatsgevonden waarin de uitgangspunten voor de Parkvilla zijn bepaald. Deze uitgangspunten zijn middels een collegebesluit bekrachtigd. Resume van dit vorige besluit: Een Parkvilla, slank, maximaal 35 meter, duurzaam, en zo weinig mogelijk ruimte innemend. De Parkvilla diende een aansprekend ontwerp te krijgen. In december 2019 is hierover besloten waarop vervolgens op 16 Januari 2020 een inloopbijeenkomst is georganiseerd.

Het collegebesluit met deze uitgangspunten is besproken in de commissie Ruimte en naar aanleiding van deze behandeling is ten behoeve van de peiling van deze uitgangspunten (o.a. max. hoogte van 35m) onder de inwoners van Harderwijk in juni 2020 een online stadsgesprek georganiseerd. Het resultaat van

deze uitgangspunten en het stadsgesprek hebben in december 2020 geresulteerd in een voorstel aan de raadscommissie voor het vastleggen van de uitgangspunten en een bestemmingsplan voor te bereiden. In januari 2021 is hieromtrent besloten.

De afgelopen jaren zijn verschillende ontwerpen voor de Parkvilla opgesteld waarbij omwonenden hun inbreng hebben kunnen geven. Er zijn zowel voor- als tegenstanders voor een gebouw in het park. Belangrijkste conclusie van de reacties bij elkaar genomen is dat er zowel draagvlak als tegenstand (van met name direct aanwonenden) voor een Parkvilla in het park is.

Gesteld kan worden dat onder de tegenstanders van de Parkvilla het idee van geen bebouwing in het park en compensatie van het bouwvolume op het aangrenzende bouwblok, kan rekenen op steun. Een aantal tegenstanders geeft aan dat als er dan toch een gebouw moet komen, deze dan minder hoog zou moeten worden dan de (toen) voorgestelde maximale hoogte van 35 meter.

Voorstanders van een Parkvilla benadrukken dat het een slank aansprekend cq bijzonder gebouw moet worden met minimaal ruimtegebruik in het park. Er is daarnaast steun voor een duurzame uitstraling.

Als gevolg van reacties uit de omgeving is het plan in de loop van de tijd verschillende keren aangepast, zowel in positie als in bouwhoogte en oppervlak. Onderkend wordt dat de aanpassingen niet volledig tegemoet komen aan de geuite bezwaren, de gemeente wenst vast te houden aan een gebouw van omvang op deze locatie.

Een dergelijk bouwplan vereist een brede belangenafweging waarbij geldt dat niet aan ieder belang volledig tegemoet kan worden gekomen.

2.2 Doet afbreuk aan park

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheid en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

2.3 Commerciële functie

Op het geheel van Waterfront zijn nog de nodige niet-woningbouw functies te huisvesten. Om te voorkomen dat deze plekken met elkaar gaan concurreren en omdat het aanbod aan haalbare concepten beperkt is, is er voor gekozen om deze (niet-)commerciële en openbare functies zoveel mogelijk te concentreren op het Dolfinariumeiland, dan wel in de directe nabijheid van de nieuwe boulevard. Het welslagen van het totaalconcept voor het Dolfinariumeiland is van een (niet-) commerciële invulling afhankelijk. Dit geldt niet voor het appartementengebouw in het park op de Kop Stadswerven.

Door het creëren van een bordes / buitenruimte op het parkeerdek dat landschappelijk in het park wordt ingepast, zijn wij van mening dat er een zorgvuldige aansluiting tussen het gebouw en het park zal ontstaan. Hiervoor is niet per se een publiek toegankelijke functie nodig.

2.4 Strijd met bestaand bestemmingsplan

De directe aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad in 2008 was het bestendigen van het voorkeursrecht dat sinds 2 mei 2002 op het voormalige havengebied lag. Het bestemmingsplan was een planologische vertaling van het Masterplan Waterfront, zoals dit in de

gemeenteraad van september 2003 is behandeld. Dat plan omvat het gehele gebied van het Waterfront (Waterfront-Zuid en Waterfront-Noord).

Het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad is een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen opgezet volgens de toen geldende uitgangspunten. Het bestemmingsplan legt de inrichting van de woongebieden niet vast maar geeft globale uitwerkingsregels ten aanzien van bebouwing en gebruik. Dit betekent, dat deze gebieden pas ontwikkeld kunnen worden na een extra procedure (het uitwerkingsplan en/of het wijzigingsplan), die doorlopen zal worden, nadat meer inzicht bestaat in de architectonische en stedenbouwkundige uitwerkingen.

Nadien zijn er verscheidende uitwerkingsplannen vastgesteld: Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – Watersportboulevard (2015), Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – de Bakens (2017). Dit zijn de plannen die qua bebouwing en gebruik passen binnen de in het moederplan gestelde regels.

Inherent aan een langlopende en grootschalige gebiedsontwikkeling geldt dat veranderende omstandigheden en inzichten maken dat een gewenste ontwikkeling van een deelgebied niet helemaal past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan.

In dat geval dient in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan opgesteld te worden. Zo zijn om deze redenen de bestemmingsplannen Waterfront-Zuid – De Eilanden (2012) en Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades (2020) vastgesteld. Ook is een vergunningsprocedure doorlopen voor Waterfront-Zuid - Noordereiland De Wachter (2018).

Het gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, leisure, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeren. Het voorgenomen bouwplan past binnen deze functieomschrijving. Het plan past niet wat betreft de bouwhoogte.

De gemeente Harderwijk en de projectontwikkelaar VOF Waterfront Harderwijk hebben in diverse overeenkomsten (o.a. het hoofdlijnenakkoord 2011) afspraken gemaakt over het stedenbouwkundig plan, het programma en de kosten. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is afgesproken dat er in het Waterfrontpark ruimte is voor een appartementengebouw. Het realiseren van een appartementengebouw ("Het Hooge Huis" als nieuw beeldmerk van Harderwijk) in het Waterfrontpark is dus een onderdeel van de oorspronkelijke afspraken en is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid uit 2013.

Het klopt dat een bestemmingsplan tot op zekere hoogte leidend en bindend is. Het gemeentebestuur heeft echter altijd de bevoegdheid om, bijvoorbeeld in geval van gewijzigde inzichten, van een vigerend bestemmingsplan af te wijken door een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

2.5 Windonderzoek niet betrouwbaar

Het onderzoek naar de effecten van de bouwplannen op de molenbiotoop is in opdracht van de gemeente uitgevoerd door adviesbureau EAGM. Het adviesbureau heeft een onderzoeksmethodiek voor dergelijke berekeningen die veel wordt toegepast bij vergelijkbare berekeningen in diverse gemeenten in Nederland. Het betreft hier een vaste, geaccepteerde systematiek die ook in onderhavig onderzoek is toegepast. Gerekend wordt met inputgegevens die openbaar beschikbaar zijn bij het KNMI.

Wij zien niet in waarom het onderzoek niet betrouwbaar is, te meer omdat de zienswijze niet gemotiveerd is.

2.6 Afname privacy, lichtinval en uitzicht (waardevermindering)

Het klopt dat het voorgenomen gebouw schaduw zal opleveren. In de bij het bestemmingsplan bijgevoegde schaduwberekening is dit inzichtelijk gemaakt. De schaduw van het ontwerp van 28m hoog zal op de kortste dag van het jaar vallen op de voorgevel en de daken van de woningen op het zuidereiland en voor

een deel in de achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland. De achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland liggen echter voor het grootste deel van de dag in hun eigen schaduw.

Voor bezonning bestaat geen wettelijke norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de TNO-normen, een algemeen geaccepteerde norm bij het bepalen van zoninval. Het bouwplan voldoet zowel aan de lichte als aan de zware norm. Op basis van dit bestemmingsplan kan een bouwplan worden ontwikkeld waarvan de schaduw valt op andere gebouwen in de omgeving. Dat is een logisch gevolg van bouwen in de stad. De belemmering die dat oplevert wordt acceptabel geacht

Gezien de afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland zal er evenmin sprake zijn van directe inkijk in de tuin, hier zal de woning tussen staan.

Op dit moment ligt het bestaande Waterfront inderdaad vrij in het zicht, er zullen de komende jaren echter nog enkele honderden woningen worden toegevoegd (Kop Stadswerven, Kop Bakens en fase 3). Het grootste deel van het nu gerealiseerde Waterfront bestaat uit laagbouw (eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap). In het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront is echter wel aangegeven dat ruimte bestaat voor een drietal hoogteaccenten (Vuurtoren, Kop Bakens en Appartementengebouw Waterfrontpark). Ook zal de bebouwing aan de Waterstadboulevard (Kop Stadswerven) bestaan uit bebouwing van circa 5 verdiepingen. Het nu ontstane beeld zal nog wijzigen en rondom de kop van de Stadswerven meer een 'stedelijk' karakter krijgen. Het nu voorliggende bouwplan is passend in dit beoogde totaalbeeld voor het Waterfront.

Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt; gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 3

Opmerking

Het gebouw wordt veel te hoog en te groot. Indiener geeft aan straks tegen dit hoge gebouw aan te kijken en dat het uitzicht richting molen verdwijnt. Indiener geeft aan niet te snappen waarom iconisch vertaald wordt naar hoog en groot.

Commentaar

3.1 *Gebouw is te groot*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m².

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

3.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

3.3 *Gebouw neemt uitzicht weg*

Op dit moment ligt het bestaande Waterfront inderdaad vrij in het zicht, er zullen de komende jaren echter nog enkele honderden woningen worden toegevoegd (Kop Stadswerven, Kop Bakens en fase 3). Het grootste deel van het nu gerealiseerde Waterfront bestaat uit laagbouw (eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap). In het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront is echter wel aangegeven dat ruimte bestaat voor een drietal hoogteaccenten (Vuurtoren, Kop Bakens en Appartementengebouw Waterfrontpark). Ook zal de bebouwing aan de Waterstadboulevard (Kop Stadswerven) bestaan uit bebouwing van circa 5 à 6 verdiepingen. Het nu ontstane beeld zal nog wijzigen en rondom de kop van de Stadswerven meer een 'stedelijk' karakter krijgen. Het nu voorliggende bouwplan is passend in dit beoogde totaalbeeld voor het Waterfront.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 4

Opmerking

Indiener geeft aan zo veel mogelijk park te willen zien op de kop van Stadswerven met een goede, groene plek voor kinderen om te spelen. De hoogte van 28 meter vindt indiener niet acceptabel, max 18 meter wel. Een gebouw met een oppervlakte van 800m² is niet acceptabel, 600 m² vindt indiener wel acceptabel. Ook vindt indiener een parkeergarage geen attractief publiekelijk karakter hebben.

Commentaar

4.1 *Gebouw is te groot, oorspronkelijk plan acceptabel*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m².

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

4.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

4.3 *Parkeergarage niet attractief*

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 5

Opmerking

Indiener is van mening dat het voorgenomen appartementencomplex met een NAP hoogte van +28 een te sterk hoogteaccent is in het gebied wat bedoeld was als stadspark. Ook de oppervlakte is te groot, dat zorgt er voor dat er geen adequate invulling van het stadspark zoals oorspronkelijk bedoeld mogelijk is.

Het plan is niet in lijn met de oorspronkelijke plannen ten aanzien van het gebied. Een maximale bouwhoogte van 18m is passend.

Het plan is niet in lijn met de oorspronkelijke plannen ten tijde van aankoop van de woning aan de Robbenzand-Zuidereiland. De voorgestelde parkeergarage zorgt niet voor een attractief publiekelijk karakter.

Indiener geeft ook aan dat sprake is van een overschrijding van de (molen)biotoopnorm met 15 meter zonder dat hier een zwaarwegende dringende noodzaak toe bestaat.

Commentaar

5.1 *Gebouw is te groot*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m².

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

5.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

5.3 *Gebouw en parkeergarage passen niet bij karakter park*

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

5.4 *In strijd met voorgaande plannen*

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooge Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooge Huis voorgesteld.

Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

5.5 *Overschrijding molenbiotoop*

De Parkvilla ligt binnen de molenbiotoop van molen De Hoop. Binnen deze biotoop geldt dat er hoogtebeperkingen gelden ten aanzien van nieuwbouw. Deze hoogtebeperkingen volgen uit een formule. De provinciale Omgevingsverordening geeft aan dat een bestemmingsplan maakt voor gronden gelegen binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.

Het klopt dat de maximale bouwhoogtes zoals die uit de formule volgen overschreden worden en dat dus niet voldaan kan worden aan de regeling uit de verordening. De provincie kan afwijken van deze bepaling indien is aangetoond dat er voldoende compenserende maatregelen zijn genomen.

Samen met de Molenstichting zijn maatregelen onderzocht en er zijn afspraken gemaakt omtrent compensatie. De provincie heeft besloten dat afgeweken mag worden van de verordening.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 6

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 2.

Zienswijze 7

Opmerking

Indiener maakt bezwaar tegen een gebouw van 28m hoog en geeft aan dat dit in strijd is met de oorspronkelijke plannen. Indiener vindt dat er al genoeg iconische gebouwen zijn in Harderwijk. Het gebouw neemt te veel ruimte in in het park en indiener vreest voor hinder van koplampen als gevolg van de ligging van de in- en uitrit van de parkeergarage. Indiener geeft aan dat het gebouw het uitzicht weg neemt en dat er hinder zal komen vanwege schaduwwerking.

Commentaar

7.1 Gebouw is te hoog en te groot

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m². De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

7.2 Positie appartementengebouw

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

7.3 Maatvoering gebouw

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². De totale oppervlakte van het Waterfrontpark bedraagt circa 14.000 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw ongeveer 5,7 % van het gehele park bedragen. Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden

verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog. De hoogte wordt dus nu hoofdzakelijk bepaald door het gewenste beeld. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen op de halfverdiepte parkeergarage die 2 m boven het maaiveld uitsteekt. De totale hoogte bedraagt 28 meter.

7.4 In strijd met eerder plannen

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooie Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

7.5 *Hinder koplampen parkeergarage*

Eén van de uitgangspunten voor de vormgeving van het nieuwe gebouw is het verzorgen van een goede aansluiting op de infrastructuur. Deze zal zo min mogelijk ten kosten moeten gaan van de ruimte in het park en ook mag deze niet zorgen voor extra hinder voor omwonenden. Het voorkomen van lichtinval door koplampen van auto's hoort hier ook bij. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp dienen maatregelen in beeld te worden gebracht om dergelijke hinder te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage of door het plaatsen van schermen/ opgaand groen.

7.6 *Neemt uitzicht weg en er komt schaduwwerking*

Op dit moment ligt het bestaande Waterfront inderdaad vrij in het zicht, er zullen de komende jaren echter nog enkele honderden woningen worden toegevoegd (Kop Stadswerven, Kop Bakens en fase 3). Het grootste deel van het nu gerealiseerde Waterfront bestaat uit laagbouw (eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap). In het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront is echter wel aangegeven dat ruimte bestaat voor een drietal hoogteaccenten (Vuurtoren, Kop Bakens en Appartementengebouw Waterfrontpark). Ook zal de bebouwing aan de Waterstadboulevard (Kop Stadswerven) bestaan uit bebouwing van circa 5 à 6 verdiepingen. Het nu ontstane beeld zal nog wijzigen en rondom de kop van de Stadswerven meer een 'stedelijk' karakter krijgen. Het nu voorliggende bouwplan is passend in dit beoogde totaalbeeld voor het Waterfront.

Het klopt dat het voorgenomen gebouw schaduw zal opleveren. In de bij het bestemmingsplan bijgevoegde schaduwberekening is dit inzichtelijk gemaakt. De schaduw van het ontwerp van 28m hoog zal op de kortste dag van het jaar vallen op de voorgevel en de daken van de woningen op het zuidereiland en voor een deel in de achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland. De achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland liggen echter voor het grootste deel van de dag in hun eigen schaduw.

Voor bezonning bestaat geen wettelijke norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de TNO-normen, een algemeen geaccepteerde norm bij het bepalen van zoninval. Het bouwplan voldoet zowel aan de lichte als aan de zware norm. Op basis van dit bestemmingsplan kan een bouwplan worden ontwikkeld waarvan de schaduw valt op andere gebouwen in de omgeving. Dat is een logisch gevolg van bouwen in de stad. De belemmering die dat oplevert wordt acceptabel geacht

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 8

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de plaats en hoogte van de toren en sluit zich aan bij zienswijze nummer 10.

Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 10.

Zienswijze 9

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 7.

Zienswijze 10

Opmerking

Indiener geeft aan dat het plan niet strookt met de oorspronkelijke plannen voor het gebied ten tijde van aankoop van hun woning. Uit geleverde informatie in 2014 werd uitgegaan van een gebouw van 4 à 5 bouwlagen met leisure-voorzieningen in de plint. Het nu voorgestelde plan wijkt hier sterk van af. Dit veroorzaakt zowel immateriële (verlies van uitzicht, privacy, lichtinval en ontspanningsruimte) als materiële schade (waardevermindering woning).

Het gebouw is in strijd met het oorspronkelijk bestemmingsplan. Dat gaat uit van een maximale bouwhoogte van 12m met accenten naar 18m. 28m is te hoog. Ook is sprake van strijd met het BID-BOOK aangezien dat uitgaat van een gebouw van 600 m2 in plaats van 800 m2.

De hoogte van het gebouw zorgt voor extra schaduwwerking en dus een verslechtering van de woonsituatie voor drie maanden in het jaar.

In voorgaande beeldkwaliteitsplannen, nota van uitgangspunten, brochures en uitwerkingen van Landschapsarchitecten zijn vele beelden gemaakt die allemaal uitgaan van een slank appartement aan de rand van het Groene Hart. Het nieuwe voorstel wijkt in volume en positie sterk af van de eerdere presentaties. Indiener heeft diverse afbeeldingen aangeleverd die het verschil laten zien in omvang van het gebouw.

Indiener is het niet eens met de regel in het bestemmingsplan dat 10% afgeweken kan worden van de maatbepalingen. Hiermee kan het gebouw nog hoger worden.

De hoogte en het volume van het gebouw beperken de functionele gebruiks- en belevingswaarde van het Groene Hart van het Waterfront. Als de beschikbare ruimte op de Kop van de Stadswerven teveel wordt opgeofferd is dit in strijd met de redelijke eisen van welstand. Indiener verwijst hierbij naar tekstfragmenten op de website van Waterfront Harderwijk.

Indiener is van mening dat een half verdiepte parkeergarage in een park zich niet verhoudt met een iconische uitstraling en een attractief publiekelijk karakter. De oppervlaktemaat van 800 m2 wijkt af van de in het Bid-Book gegeven 600 m2.

Indiener is van mening dat het bureau dat het schaduwonderzoek heeft uitgevoerd niet onafhankelijk is. Het besluit om een gebouw van 800 m2 en 28 meter hoog te bouwen is gebaseerd op beperkte informatie: de eerder uitgevoerde variantenstudie is onvolledig, er is niet ingegaan op de 100 bezwaren die in 2019 zijn geuit en de conclusies uit het online stadsgesprek zijn onjuist geïnterpreteerd.

Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan terug te trekken en zich te houden aan de maximale bouwhoogte van 18m. Het gebouw staat te dicht bij bestaande laagbouwwoningen (65m, indiener heeft hiervan een afbeelding toegevoegd in bijlage 2 van de zienswijze), de parkeergarage zorgt niet voor een attractief karakter en men dient zich te houden aan de maximale oppervlakte van 600 m2.

Indiener draagt in zijn zienswijze een paar alternatieven aan:

1. Het park volledig vrij laten van bebouwing en de bebouwing te compenseren door ophoging van woningen in "de plint Waterfront boulevard".
2. Het verplaatsen van het gebouw naar de zuidzijde van het park. Volgens indiener is dit alternatief uitvoerbaar aangezien er geen sprake is van geluidshinder en ook geen sprake is van hinder voor de binnenstad.

Indiener sluit de zienswijze af met het verzoek zich aan de oorspronkelijke plannen te houden, cq. aan te sluiten bij de plannen die ten tijde van aankoop van zijn woning bekend waren (18m hoog 600m2). In bijlage 1 van de zienswijze is een overzicht gegeven van de informatie die in 2014 is verstrekt.

Commentaar

10.1 Plan in strijd met bestemmingsplan

De directe aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad in 2008 was het bestendigen van het voorkeursrecht dat sinds 2 mei 2002 op het voormalige havengebied lag. Het bestemmingsplan was een planologische vertaling van het Masterplan Waterfront, zoals dit in de gemeenteraad van september 2003 is behandeld. Dat plan omvat het gehele gebied van het Waterfront (Waterfront-Zuid en Waterfront-Noord).

Het bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad is een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen opgezet volgens de toen geldende uitgangspunten. Het bestemmingsplan legt de inrichting van de woongebieden niet vast maar geeft globale uitwerkingsregels ten aanzien van bebouwing en gebruik. Dit betekent, dat deze gebieden pas ontwikkeld kunnen worden na een extra procedure (het uitwerkingsplan en/of het wijzigingsplan), die doorlopen zal worden, nadat meer inzicht bestaat in de architectonische en stedenbouwkundige uitwerkingen.

Nadien zijn er verscheidende uitwerkingsplannen vastgesteld: Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – Watersportboulevard (2015), Uitwerkingsplan Waterfront Zuid – de Bakens (2017). Dit zijn de plannen die qua bebouwing en gebruik passen binnen de in het moederplan gestelde regels.

Inherent aan een langlopende en grootschalige gebiedsontwikkeling geldt dat veranderende omstandigheden en inzichten maken dat een gewenste ontwikkeling van een deelgebied niet helemaal past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan.

In dat geval dient in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan opgesteld te worden. Zo zijn om deze redenen de bestemmingsplannen Waterfront-Zuid – De Eilanden (2012) en Waterfront-Zuid – Stadswerven en De Kades (2020) vastgesteld. Ook is een vergunningsprocedure doorlopen voor Waterfront-Zuid - Noordereiland De Wachter (2018).

Het gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, leisure, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeren. Het voorgenomen bouwplan past binnen deze functieomschrijving. Het plan past niet wat betreft de bouwhoogte.

De gemeente Harderwijk en de projectontwikkelaar VOF Waterfront Harderwijk hebben in diverse overeenkomsten (o.a. het hoofdlijnenakkoord 2011) afspraken gemaakt over het stedenbouwkundig plan, het programma en de kosten. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is afgesproken dat er in het Waterfrontpark ruimte is voor een appartementengebouw. Het realiseren van een appartementengebouw ("Het Hooge Huis" als nieuw beeldmerk van Harderwijk) in het Waterfrontpark is dus een onderdeel van de oorspronkelijke afspraken en is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Waterfront-Zuid uit 2013.

Het klopt dat een bestemmingsplan tot op zekere hoogte leidend en bindend is. Het gemeentebestuur heeft echter altijd de bevoegdheid om, bijvoorbeeld in geval van gewijzigde inzichten, van een vigerend bestemmingsplan af te wijken door een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

10.2 Plan beperkt gebruik park

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

10.3 Niet in overeenstemming met eerdere plannen

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooie Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

10.4 *Waardevermindering*

Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt; gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

10.5 *Door 10% regel kan gebouw nog hoger worden*

De 10%-regel bevat een afwijkmogelijkheid die wordt toegepast in het geval een bouwplan bij nadere uitwerking net niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Het is niet bedoeld om bijvoorbeeld een extra woonlaag mogelijk te maken. Het betreft een bevoegdheid waar bovendien voorwaarden aan gesteld zijn. Zo is in de regels opgenomen dat de bescherming van de molenbiotop in acht moet worden genomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid dient een separate procedure doorlopen te worden.

10.6 *Verlies van uitzicht, privacy, lichtinval*

Op dit moment ligt het bestaande Waterfront inderdaad vrij in het zicht, er zullen de komende jaren echter nog enkele honderden woningen worden toegevoegd (Kop Stadswerven, Kop Bakens en fase 3). Het grootste deel van het nu gerealiseerde Waterfront bestaat uit laagbouw (eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap). In het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront is echter wel aangegeven dat ruimte bestaat voor een drietal hoogteaccenten (Vuurtoren, Kop Bakens en Appartementengebouw Waterfrontpark). Ook zal de bebouwing aan de Waterstadboulevard (Kop Stadswerven) bestaan uit bebouwing van circa 5 verdiepingen. Het nu ontstane beeld zal nog wijzigen en rondom de kop van de Stadswerven meer een 'stedelijk' karakter krijgen. Het nu voorliggende bouwplan is passend in dit beoogde totaalbeeld voor het Waterfront.

Het klopt dat het voorgenomen gebouw schaduw zal opleveren. In de bij het bestemmingsplan bijgevoegde schaduwberekening is dit inzichtelijk gemaakt. De schaduw van het ontwerp van 28m hoog zal op de kortste dag van het jaar vallen op de voorgevel en de daken van de woningen op het zuidereiland en voor een deel in de achtertuinten van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland. De achtertuinten van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland liggen echter voor het grootste deel van de dag in hun eigen schaduw.

Voor bezonning bestaat geen wettelijke norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de TNO-normen, een algemeen geaccepteerde norm bij het bepalen van zoninval. Het bouwplan voldoet zowel aan de lichte als aan de zware norm. Op basis van dit bestemmingsplan kan een bouwplan worden ontwikkeld waarvan de schaduw valt op andere gebouwen in de omgeving. Dat is een logisch gevolg van bouwen in de stad. De belemmering die dat oplevert wordt acceptabel geacht

Gezien de afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland zal er evenmin sprake zijn van directe inkijk in de achtertuin, hier staat de woning tussen.

10.7 *Schaduwonderzoek is niet betrouwbaar*

Het schaduwonderzoek is uitgevoerd volgens een methodiek die gebruikelijk is bij dergelijke studies. Op meerdere data per jaar wordt voor vaste tijdstippen de situatie met betrekking tot schaduwwerking in beeld gebracht. Het betreft hier een veel toegepaste methodiek op basis waarvan getoetst kan worden of voldaan kan worden aan de TNO-norm. Voor bezonning bestaat geen wettelijke norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de TNO-normen, een algemeen geaccepteerde norm bij het bepalen van zoninval. Het

bouwplan voldoet zowel aan de lichte als aan de zware norm. De zienswijze maakt niet duidelijk op welke punten het onderzoek als niet betrouwbaar moet worden geacht. De gemeente is van mening dat het onderzoek betrouwbaar is.

10.8 Parkeergarage en gebouw doen park geweld aan

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijkanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

10.9 Alternatieven geen bebouwing of verplaatsen gebouw

De gemeente is van mening dat met het gekozen plan invulling wordt gegeven aan haar wens een blikvanger te realiseren voor zowel het Waterfront als voor Harderwijk. De voorgestelde hoogte op deze plek is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld. Het plaatsen van een hoog gebouw in het Waterfrontpark op deze plek sluit aan op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor het Waterfront. Het is een van de drie hoogteaccenten die bedacht zijn in het plan. Op deze wijze worden de belangrijke plekken in het Waterfront geaccentueerd en wordt het plan stedenbouwkundig leesbaar.

Het verlagen van het gebouw of het geheel weg laten van het gebouw doen afbreuk aan het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan. Het verplaatsen van het gebouw naar het zuiden zorgt voor een groter ruimtebeslag op het park en is daarom ongewenst.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 11

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 10. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 10.

Zienswijze 12

Opmerking

Indiener vindt de verhoging van het gebouw naar 28m hinderlijk in verband met het verlies van privacy, verlies van uitzicht en verlies van zonuren/licht aan de voorzijde van de woning. Dit kan volgens indiener tot gevolg hebben dat waarde van de woning afneemt. Indiener verwijst in deze naar de reactie onder nr. 10. Ook geeft indiener aan dat de gemeente zich moet houden aan de afspraak dat de bouwhoogte maximaal 18m wordt.

Indiener maakt zich zorgen over het toekomstige gebruik van het park in die zin dat er overlast kan ontstaan door het gebruik van bijvoorbeeld een skatepark en dat het een hangplek kan worden voor jongeren. Indiener is benieuwd welke regelgeving gaat gelden voor het park. Wordt het park bijvoorbeeld afsluitbaar voor bezoekers?

Volgens indiener is het beste alternatief om het park geheel vrij te waren van bebouwing en dit te compenseren met bebouwing in de plint.

Commentaar

12.1 *Gebouw zorgt voor verlies van privacy, uitzicht en zonlicht*

Het klopt dat het voorgenomen gebouw schaduw zal opleveren. In de bij het bestemmingsplan bijgevoegde schaduwberekening is dit inzichtelijk gemaakt. De schaduw van het ontwerp van 28m hoog zal op de kortste dag van het jaar vallen op de voorgevel en de daken van de woningen op het zuidereiland en voor een deel in de achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland. De achtertuinen van de zuidelijke woningen op het Zuidereiland liggen echter voor het grootste deel van de dag in hun eigen schaduw.

Voor bezonning bestaat geen wettelijke norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de TNO-normen, een algemeen geaccepteerde norm bij het bepalen van zoninval. Het bouwplan voldoet zowel aan de lichte als aan de zware norm. Op basis van dit bestemmingsplan kan een bouwplan worden ontwikkeld waarvan de schaduw valt op andere gebouwen in de omgeving. Dat is een logisch gevolg van bouwen in de stad. De belemmering die dat oplevert wordt acceptabel geacht

Gezien de afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland zal er evenmin sprake zijn van directe inkijk in de tuin, hier zal de woning tussen staan.

Op dit moment ligt het bestaande Waterfront inderdaad vrij in het zicht, er zullen de komende jaren echter nog enkele honderden woningen worden toegevoegd (Kop Stadswerven, Kop Bakens en fase 3). Het grootste deel van het nu gerealiseerde Waterfront bestaat uit laagbouw (eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap). In het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront is echter wel aangegeven dat ruimte bestaat voor een drietal hoogteaccenten (Vuurtoren, Kop Bakens en Appartementengebouw Waterfrontpark). Ook zal de bebouwing aan de Waterstadboulevard (Kop Stadswerven) bestaan uit bebouwing van circa 5 verdiepingen. Het nu ontstane beeld zal nog wijzigen en rondom de kop van de Stadswerven meer een 'stedelijk' karakter krijgen. Het nu voorliggende bouwplan is passend in dit beoogde totaalbeeld voor het Waterfront.

12.2 *Waarde van woning neemt af*

Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt; gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk

risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

12.3 Gemeente moet zich houden aan 18m of park geheel vrij laten van bebouwing door dit te compenseren in de plint

Er is 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. 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.

Een plaatsing elders in het park is bekeken en 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. Ook wordt de zichtlijn vanuit de wegen en bruggen naar het park belemmerd. Een plaatsing in de westhoek levert geen 'winst' op voor omwonenden en zorgt voor een groter ruimtebeslag van 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 en dus compensatie in de plint doet afbreuk aan het statement van het nieuwe beeldmerk voor Waterfront.

12.4 Vrees voor overlast uit park

De invulling van het park is nu nog niet bekend. Hieraan gaat samen met omwonenden aan gewerkt worden. Uitgangspunt is dat het park openbaar is.

Het bestemmingsplan regelt geen sluiting van openbare voorzieningen of maatregelen die overlast door jongeren voorkomt. Wel zal door de nog te realiseren woningen in het park en aan de Waterstadboulevard de sociale controle toenemen.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 13

Opmerking

Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte en oppervlakte van het toekomstige gebouw. Dit is meer dan waar in het verleden van uit is gegaan. Volgens indiener zorgt het huidige voorstel er voor dat het park 'verdwijnt'.

Commentaar

13.1 *Gebouw is te groot*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een iconische blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m². De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

13.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

13.3 *Maatvoering gebouw*

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². De totale oppervlakte van het Waterfrontpark bedraagt circa 14.000 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen. Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog. De hoogte wordt dus nu hoofdzakelijk bepaald door het gewenste beeld. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen op de halfverdiepte parkeergarage die 2 m boven het maaiveld uitsteekt. De totale hoogte bedraagt 28 meter.

13.4 In strijd met eerdere plannen

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooie Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

13.5 Doet afbreuk aan park

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijkanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 14

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 12. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 12.

Zienswijze 15

Opmerking

Indiener is het niet eens met de hoogte en de oppervlakte van de woontoren. De hoogte van 28m is onacceptabel aangezien deze 18m hoog zou worden. Qua oppervlakte is altijd uitgegaan van 600m². De bouw van de parkeergarage zoals omschreven in het plan heeft geen publiekelijk karakter. Het gebouw doet door zijn afmetingen afbreuk aan het park.

Indiener vindt dat de gemeente niet luistert naar de eerder ingediende bezwaren tegen de plannen. Het onderzoek naar de schaduwwerking door het architectenbureau is partijdig. Indiener vreest voor waardevermindering van zijn woning.

Commentaar

15.1 *Gebouw is te hoog en groot*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een iconische blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m². De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

15.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

15.3 *Maatvoering gebouw*

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². De totale oppervlakte van het Waterfrontpark bedraagt circa 14.000 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen. Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog. De hoogte wordt dus nu

hoofdzakelijk bepaald door het gewenste beeld Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen op de halfverdiepte parkeergarage die 2 m boven het maaiveld uitsteekt. De totale hoogte bedraagt 28 meter.

15.4 In strijd met eerdere plannen

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooze Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooze Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

15.5 Parkeergarage en gebouw doen afbreuk aan park

Het gebouw wordt zo veel mogelijk aan de zijanten van het park geplaatst, zodat er sprake is van een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het park. De ontsluiting van het gebouw zal via een zo direct mogelijke route naar de ontsluitingsweg worden aangelegd en niet door het park lopen. Verder zal bij de inrichting van het park het maaiveld glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind en is sprake van een integratie van het gebouw met het park.

In het park zal voldoende ruimte zijn voor publiek toegankelijke verblijfsruimte in de vorm van groen, zitgelegenheden en speelplekken.

De inrichting van het park is nog niet definitief. Voor de inrichting van het park worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden ideeën kunnen aandragen.

15.6 Er wordt niet geluisterd

In de vorm van het Geldersch Kasteel heeft de VOF Waterfront eind 2018 een ontwerp van een Parkvilla in procedure gebracht, uitgaande van een gebouw van maximaal 30,5 m hoog. Naar aanleiding van dit ontwerp en de gevolgde procedure zijn 95 zienswijzen binnengekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is geconstateerd dat voor het ontwerp van het Geldersch Kasteel te weinig draagvlak was en is daarom gekozen om opnieuw naar het ontwerp van de Parkvilla te kijken.

Dit ontwerp is samen met de zienswijzen in maart 2019 behandeld in de raadscommissie en er heeft een informatiemarkt plaatsgevonden.

Na verschillende varianten met de VOF te hebben besproken is besloten om de uitgangspunten voor het ontwerp van een Parkvilla helder te omschrijven, zodat op basis hiervan de VOF een ontwerp kan maken. In het college hebben daartoe een tweetal (thema) besprekingen plaatsgevonden waarin de uitgangspunten voor de Parkvilla zijn bepaald. Deze uitgangspunten zijn middels een collegebesluit bekrachtigd. Resume van dit vorige besluit: Een Parkvilla, slank, maximaal 35 meter, duurzaam, en zo weinig mogelijk ruimte innemend. De Parkvilla diende een aansprekend ontwerp te krijgen. In december 2019 is hierover besloten waarop vervolgens op 16 Januari 2020 een inloopbijeenkomst is georganiseerd.

Het collegebesluit met deze uitgangspunten is besproken in de commissie Ruimte en naar aanleiding van deze behandeling is ten behoeve van de peiling van deze uitgangspunten (o.a. max. hoogte van 35m) onder de inwoners van Harderwijk in juni 2020 een online stadsgesprek georganiseerd. Het resultaat van deze uitgangspunten en het stadsgesprek hebben in december 2020 geresulteerd in een voorstel aan de raadscommissie voor het vastleggen van de uitgangspunten en een bestemmingsplan voor te bereiden. In januari 2021 is hieromtrent besloten.

De afgelopen jaren zijn verschillende ontwerpen voor de Parkvilla opgesteld waarbij omwonenden hun inbreng hebben kunnen geven. Er zijn zowel voor- als tegenstanders voor een gebouw in het park. Belangrijkste conclusie van de reacties bij elkaar genomen is dat er zowel draagvlak als tegenstand (van met name direct aanwonenden) voor een Parkvilla in het park is.

Gesteld kan worden dat onder de tegenstanders van de Parkvilla het idee van geen bebouwing in het park en compensatie van het bouwvolume op het aangrenzende bouwblok, kan rekenen op steun. Een aantal tegenstanders geeft aan dat als er dan toch een gebouw moet komen, deze dan minder hoog zou moeten worden dan de (toen) voorgestelde maximale hoogte van 35 meter.

Voorstanders van een Parkvilla benadrukken dat het een slank aansprekend cq bijzonder gebouw moet worden met minimaal ruimtegebruik in het park. Er is daarnaast steun voor een duurzame uitstraling.

Als gevolg van reacties uit de omgeving is het plan in de loop van de tijd verschillende keren aangepast, zowel in positie als in bouwhoogte en oppervlak. Onderkend wordt dat de aanpassingen niet volledig

tegemoet komen aan de geuite bezwaren, de gemeente wenst vast te houden aan een gebouw van omvang op deze locatie.

Een dergelijk bouwplan vereist een brede belangenafweging waarbij geldt dat niet aan ieder belang volledig tegemoet kan worden gekomen.

15.7 Schaduwwerking onderzoek partijdig

Het schaduwwonderzoek is uitgevoerd volgens een methodiek die gebruikelijk is bij dergelijke studies. Op meerdere data per jaar wordt voor vaste tijdstippen de situatie met betrekking tot schaduwwerking in beeld gebracht. Het betreft hier een veel toegepaste methodiek op basis waarvan getoetst kan worden of voldaan kan worden aan de TNO-norm. Het betreft hier overige geen wettelijke norm aangezien die niet bestaat. De TNO-norm is een algemeen geaccepteerde norm bij bezonningsstudies. De zienswijze maakt niet duidelijk op welke punten het onderzoek als niet betrouwbaar moet worden geacht. De gemeente is van mening dat het onderzoek betrouwbaar is.

15.8 Vrees voor waardevermindering

Als sprake is van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, kan op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden uitgekeerd. Er geldt daarbij een 'eigen risico', het zogenoemde normaal maatschappelijk risico, van ten minste twee procent van de waarde van de woning direct voorafgaande aan het moment van inwerkingtreding van het planologische regime waarbij de nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt; gaat het om woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, dan geldt in beginsel een normaal maatschappelijk risico van vijf procent. Geen tegemoetkoming wordt uitgekeerd als de waardevermindering voorzienbaar was of als deze al op een andere manier is vergoed.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 16

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 15. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 15.

Zienswijze 17

Opmerking

Indiener geeft aan dat er een overschrijding plaats vindt van de molenbiotoop met 15m. De ruimte rondom een molen wordt vanuit de provinciale Omgevingsverordening beschermd tegen ingrepen die de windvang van de molen beïnvloeden. Uit onderzoek, opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, blijkt dat er een afname is van de windvang voor de molen. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Indiener geeft aan dat de conclusies van het onderzoek niet gedeeld zijn op moment bij ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener geeft aan samen met de gemeente te willen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om mitigerende maatregelen te nemen om zo de negatieve invloed van de bebouwing zo veel mogelijk te beperken. Dit dient voor vaststelling van het bestemmingsplan te gebeuren.

Commentaar

17.1 Overschrijding molenbiotoop

Het is een feit dat de molenbiotoop volgens de bijbehorende formule overschreden wordt. Dit was al zo in de oorspronkelijke situatie. Uit een inventarisatie uit 2009 is de molenbiotoop als 'matig' beschouwd. Op dit moment heeft de molen voor een groot deel een vrij windvang aangezien grote delen rondom de molen braak liggen en later nog zullen worden ingevuld. Hierin voorziet onder andere het bestemmingsplan voor fase 3.

Het biotooponderzoek heeft uitgewezen dat er inderdaad sprake is van een beperking van de windvang van de molen.

17.2 Onderzoek is niet gedeeld bij ter inzage legging ontwerp

Ten tijde van het wettelijke vooroverleg (start begin zomer 2021) is aan de provincie gemeld dat de gemeente een biotooponderzoek uit ging laten voeren. Dit onderzoek is net voor ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan gereed gekomen. De provincie is op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Op dat moment was het biotooponderzoek ook beschikbaar voor de provincie.

17.3 Onderzoek naar mitigerende maatregelen

Er heeft onderzoek plaats gevonden naar de invloed van de nieuwe bebouwing op de molenbiotoop. Hieruit volgt dat er sprake is van een beperkt negatieve invloed. Samen met de Harderwijkse Molenstichting en de provincie is het onderzoek naar compenserende maatregelen uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een financiële tegemoetkoming in te verwachten extra onderhoudskosten aan de molen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen ontwikkelaars en de Molenstichting. Door de provincie is op 14 november 2022 ontheffing verleend van de provinciale Omgevingsverordening.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt wel aangepast naar aanleiding van deze zienswijze als gevolg op het ontvangen van de ontheffing en de overeenkomst die is gesloten met de Harderwijker Molenstichting. . Aan het eind van paragraaf 5.4 wordt de volgende tekst toegevoegd:

“Ontheffing provinciale Omgevingsverordening

Vanwege de overschrijding van de molenbiotoop is nadat het biotooponderzoek gereed was overleg geweest met de provincie en de Harderwijkse Molenstichting. De overschrijding van de molenbiotoop brengt met zich mee dat ontheffing verleend moet worden van de provinciale Omgevingsverordening. Bij het verlenen van de ontheffing wordt een belangenafweging gemaakt, waarbij het belang van de Harderwijker Molenstichting zwaar telt. De Harderwijkse Molenstichting en de ontwikkelende partij hebben

op 19 mei 2022 een overeenkomst gesloten. De provincie heeft besloten ontheffing te verlenen voor de plannen in Kop Stadswerven en dus ook voor de hoogte van de Parkvilla.”

Zienswijze 18

Opmerking

Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte en oppervlakte van het gebouw. Bij aankoop van de woning (2014) geeft indiener aan zich uitgebreid te hebben laten informeren over de te verwachten ontwikkelingen in de omgeving. Indiener geeft aan dat destijds een slank appartement van 4 à 5 lagen was voorzien met op de begane grond een vorm van leisure. De locatie van het appartement is gelegen langs de weg tussen de Waterstadboulevard en de binnenstad aan de rand van het "Groene Hart" van het Waterfront. Het plan dat nu voor ligt wijkt hier qua maatvoering en positie en parkeergarage hier sterk van af. Volgens indiener vindt er verlies van uitzicht, lichtinval en privacy plaats en indiener geeft hierbij aan het onderzoek naar de schaduwwerking onbetrouwbaar is. . In het plan wordt niet ingegaan op de eerder ingediende bezwaren (en resultaat stadsgesprek zijn niet juist geïnterpreteerd) en de variantenstudie is niet compleet.

Indiener verzoekt het plan aan te passen aan de voorgestelde situatie in 2014: een maximale hoogte van 18 meter, een andere positie in het park, maximaal oppervlak van 600 m², afzien van een parkeergarage. Dan wel moet de gemeente op zoek naar een alternatief.

Commentaar

18.1 *Gebouw is te groot en hoog*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een iconische blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m². De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

18.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

18.3 Maatvoering gebouw

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². De totale oppervlakte van het Waterfrontpark bedraagt circa 14.000 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen. Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog. De hoogte wordt dus nu hoofdzakelijk bepaald door het gewenste beeld. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen op de halfverdiepte parkeergarage die 2 m boven het maaiveld uitsteekt. De totale hoogte bedraagt 28 meter.

18.4 Gemeente moet afzien van parkeergarage

Het maaiveld in het Waterfrontpark zal licht glooiend worden aangelegd. Hierdoor zal het uitstekende deel van de parkeerkelder / bordes worden verkleind. In het park zal voldoende ruimte zijn voor verblijfsruimte en speelplekken voor alle leeftijdsgroepen (zie afbeelding). Het is de bedoeling om het park aansluitend aan de bouw van het gebouw in het Waterfrontpark aan te leggen. Er is dus geen sprake van uitstel van de realisering van speelplekken voor de kinderen ten opzichte van de oorspronkelijke planning.

18.5 Commerciële functie

Op het geheel van Waterfront zijn nog de nodige niet-woningbouw functies te huisvesten. Om te voorkomen dat deze plekken met elkaar gaan concurreren en omdat het aanbod aan haalbare concepten beperkt is, is er voor gekozen om deze (niet-)commerciële en openbare functies zoveel mogelijk te concentreren op het Dolfinariumeiland, dan wel in de directe nabijheid van de nieuwe boulevard. Het welslagen van het totaalconcept voor het Dolfinariumeiland is van een (niet-) commerciële invulling afhankelijk. Dit geldt niet voor het appartementengebouw in het park op de Kop Stadswerven.

Door het creëren van een bordes / buitenruimte op het parkeerdek dat landschappelijk in het park wordt ingepast, zijn wij van mening dat er een zorgvuldige aansluiting tussen het gebouw en het park zal ontstaan. Hiervoor is niet per se een publiek toegankelijke functie nodig.

18.6 Plan is strijd met eerdere plannen

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooge Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

18.7 Onvoldoende geluisterd naar omgeving en variantenstudie onvolledig

In de vorm van het Geldersch Kasteel heeft de VOF Waterfront eind 2018 een ontwerp van een Parkvilla in procedure gebracht, uitgaande van een gebouw van maximaal 30,5 m hoog. Naar aanleiding van dit ontwerp en de gevolgde procedure zijn 95 zienswijzen binnengekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is geconstateerd dat voor het ontwerp van het Geldersch Kasteel te weinig draagvlak was en is daarom gekozen om opnieuw naar het ontwerp van de Parkvilla te kijken.

Dit ontwerp is samen met de zienswijzen in maart 2019 behandeld in de raadscommissie en er heeft een informatiemarkt plaatsgevonden.

Na verschillende varianten met de VOF te hebben besproken is besloten om de uitgangspunten voor het ontwerp van een Parkvilla helder te omschrijven, zodat op basis hiervan de VOF een ontwerp kan maken. In het college hebben daartoe een tweetal (thema) besprekingen plaatsgevonden waarin de uitgangspunten voor de Parkvilla zijn bepaald. Deze uitgangspunten zijn middels een collegebesluit bekrachtigd. Resume van dit vorige besluit: Een Parkvilla, slank, maximaal 35 meter, duurzaam, en zo weinig mogelijk ruimte innemend. De Parkvilla diende een aansprekend ontwerp te krijgen. In december 2019 is hierover besloten waarop vervolgens op 16 Januari 2020 een inloopbijeenkomst is georganiseerd.

Het collegebesluit met deze uitgangspunten is besproken in de commissie Ruimte en naar aanleiding van deze behandeling is ten behoeve van de peiling van deze uitgangspunten (o.a. max. hoogte van 35m) onder de inwoners van Harderwijk in juni 2020 een online stadsgesprek georganiseerd. Het resultaat van

deze uitgangspunten en het stadsgesprek hebben in december 2020 geresulteerd in een voorstel aan de raadscommissie voor het vastleggen van de uitgangspunten en een bestemmingsplan voor te bereiden. In januari 2021 is hieromtrent besloten.

De afgelopen jaren zijn verschillende ontwerpen voor de Parkvilla opgesteld waarbij omwonenden hun inbreng hebben kunnen geven. Er zijn zowel voor- als tegenstanders voor een gebouw in het park. Belangrijkste conclusie van de reacties bij elkaar genomen is dat er zowel draagvlak als tegenstand (van met name direct aanwonenden) voor een Parkvilla in het park is.

Gesteld kan worden dat onder de tegenstanders van de Parkvilla het idee van geen bebouwing in het park en compensatie van het bouwvolume op het aangrenzende bouwblok, kan rekenen op steun. Een aantal tegenstanders geeft aan dat als er dan toch een gebouw moet komen, deze dan minder hoog zou moeten worden dan de (toen) voorgestelde maximale hoogte van 35 meter.

Voorstanders van een Parkvilla benadrukken dat het een slank aansprekend cq bijzonder gebouw moet worden met minimaal ruimtegebruik in het park. Er is daarnaast steun voor een duurzame uitstraling.

Als gevolg van reacties uit de omgeving is het plan in de loop van de tijd verschillende keren aangepast, zowel in positie als in bouwhoogte en oppervlak. Onderkend wordt dat de aanpassingen niet volledig tegemoet komen aan de geuite bezwaren, de gemeente wenst vast te houden aan een gebouw van omvang op deze locatie.

Een dergelijk bouwplan vereist een brede belangenafweging waarbij geldt dat niet aan ieder belang volledig tegemoet kan worden gekomen.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 19

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 18. Verwezen wordt naar de samenvatting en beantwoording onder zienswijze 18.

Zienswijze 20

Opmerking

Indiener vindt het gebouw te hoog en niet in lijn met eerdere gemaakte afspraken (28m in plaats van 18m)

Commentaar

20.1 *Gebouw is te hoog*

In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het appartementengebouw. Uitgangspunt is dat gekozen is voor een gebouw dat een iconische blikvanger moet worden voor Waterfront en Harderwijk. Het park heeft een oppervlakte van ongeveer 14.000 m². De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt maximaal 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen.

Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog.

De parkvilla is zo in het park gepositioneerd dat er voldoende afstand is ten opzichte van de bestaande en toekomstige woningen in het Waterfront en dat het park op een goede, aansprekende wijze ingericht kan worden. Het ontwerp voor de parkvilla gaat uit van een maximale bouwhoogte van 28 meter. De voorgestelde hoogte op deze plek is zeker denkbaar, het is passend binnen het totale stedenbouwkundige plan voor het Waterfront en zorgt voor het gewenste onderscheidende beeld.

Door de beperkte 'footprint' van het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage (circa 800 m²) ontstaat er een slank en rank gebouw met een beperkt ruimtebeslag ten opzichte van het park. De halfverdiepte parkeergarage zal aan de noord- of oostzijde een in-/uitgang krijgen en aantakken op de Waterstadboulevard. Bij de plaatsing van de uitgang van de parkeergarage dient voorkomen te worden dat omwonenden lichthinder ondervinden.

20.2 *Positie appartementengebouw*

De locatie voor het appartementengebouw is zorgvuldig bepaald. Aandachtspunten hierbij zijn geweest de afstand tot de bebouwing op het Zuidereiland, de afstand tot de toekomstige bebouwing langs de Waterstadboulevard (bouwplan Kop Stadswerven), rekening houdend met het ontwerp van het park. De afstand tussen het appartementengebouw en de woningen op het Zuidereiland bedraagt 71 meter. De halfverdiepte parkeerkelder ligt dicht bij de woningen op het Zuidereiland (afstand is 62 meter). De halfverdiepte parkeerkelder steekt ca 2 meter boven het maaiveld uit, het maaiveld wordt hier licht glooiend verhoogd zodat de parkeerkelder landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente meent met de huidige positie zorgvuldig om te zijn gegaan met de beschikbare ruimte.

20.3 *Maatvoering gebouw*

De oppervlakte van de parkeerkelder + bordes bedraagt 800 m². Het woongebouw zelf heeft een oppervlakte van 400 m². De totale oppervlakte van het Waterfrontpark bedraagt circa 14.000 m². In totaal zal het gebouwde deel van het appartementengebouw 5,7 % van het gehele park bedragen. Het bouwvolume is eveneens zorgvuldig gekozen. Het beeldkwaliteitplan spreekt over een hoogteaccent, om het effect van een toren te krijgen dient wel een bepaalde hoogte / breedte verhouding te worden verkregen. Het gebouw is nu circa 20 meter breed en circa 28 meter hoog. De hoogte wordt dus nu hoofdzakelijk bepaald door het gewenste beeld. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen op de halfverdiepte parkeergarage die 2 m boven het maaiveld uitsteekt. De totale hoogte bedraagt 28 meter.

20.4 *In strijd met eerdere plannen*

Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor het Waterfront opgesteld, het Masterplan (2003), het Samenspel (2006) en het optimalisatieplan (2012). In alle plannen is uitgegaan van een gebouw in het

Waterfrontpark. Zo is in het Masterplan en Het Samenspel uitgegaan van de bouw van een markant (horeca)gebouw in het park. In het hoofdlijnenakkoord uit 2011 is met de marktpartijen (VOF Waterfront) afgesproken dat het mogelijk is in het park van het plandeel de Kop Stadswerven een nader te bepalen aantal woningen te realiseren, mits deze op beeldbepalende wijze worden ontworpen, zij beschikken over een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en zij passen binnen de kwalitatieve randvoorwaarden van het masterplan (2003). In de nota van uitgangspunten uit 2012 wordt beschreven dat het mogelijk is om in het park een slanke woontoren te realiseren, waarbij de begane grondlaag een attractief publiek karakter dient te krijgen. Dit is ook zo opgenomen in het optimalisatieplan (2012) en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid uit 2013. In dit beeldkwaliteitplan staat op pagina 22 aangegeven dat er in het Waterfrontpark sprake is van een hoogteaccent (Het Hooie Huis). Op pagina 48 is een tweetal referentiebeelden voor dit gebouw opgenomen waarin duidelijk sprake is van een hoog gebouw. Er is pas sprake van een hoogteaccent als er een afwijkende bouwhoogte is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voor de omliggende bebouwing is reeds een hoogte van 18 meter aanwezig (Kop Stadswerven en Kop Waterstadboulevard).

In de voorlichting aan toekomstige kopers is altijd verwezen naar het vigerende beleid, dat wil zeggen het uit te werken bestemmingsplan Waterfront Zuid – Waterstad en het later opgestelde beeldkwaliteitplan Waterfront Zuid. Op het presentatiemateriaal dat de gemeente gebruikt voor het Waterfront is te zien dat in het Waterfrontpark een appartementengebouw voorzien is. Inherent aan een grote en langdurige gebiedsontwikkeling is dat er verandering kan optreden in stedenbouwkundige uitgangspunten. Genoemde plannen zijn hiervan een voorbeeld. In het bestemmingsplan uit 2008 werd grotendeels nog uitgegaan van bouwhoogtes van 12 en 18m, in het beeldkwaliteitsplan uit 2013 werd Het Hooie Huis voorgesteld. Bij de aankoop van woningen in Waterfront is men geattendeerd op het feit dat alle plannen nog niet vast staan. In koopovereenkomsten zijn de volgende artikelen opgenomen:

Situatietekening - Artikel 24

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de tussen de Koper en Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Impressies - Artikel 25

Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

In dit verband wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Zienswijze 21

Indiener heeft per brief van 16 mei 2022 aangegeven zijn zienswijze in te trekken.

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid - Waterfrontpark'

Het bestemmingsplan "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" kent een lange geschiedenis. Kort samengevat maakte het bestemmingsplan het mogelijk om een parkvilla van 28 meter hoog in het Waterfrontpark te realiseren. Dit bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen waartegen bewoners zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast heeft de gemeenteraad twee moties ingediend om de hoogte van de Parkvilla te verlagen en de locatie van de Parkvilla te verschuiven. Om duidelijkheid te creëren en verdere vertraging in de ontwikkeling van het Waterfront te voorkomen, heeft de raad uiteindelijk besloten om af te zien van de bouw van de Parkvilla en in plaats daarvan een kleinschalige horecagelegenheid in het park mogelijk te maken. Uit het participatieverslag over de gewenste inrichting van het Waterfrontpark blijkt dat veel inwoners van Harderwijk -en ook indieners van zienswijzen- instemmen met horeca in het park. Het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla wordt dan ook amtsshalve aangepast aan deze gewijzigde inzichten. Daarbij wordt ook het woord Parkvilla uit de naam van het bestemmingsplan verwijderd. Hierna volgt een overzicht van de voorgestelde wijzigingen met daarbij een korte toelichting. Daarbij is een verdeling gemaakt in de toelichting, regels (artikelsgewijs) en de verbeelding. Elke voorgestelde wijziging is voorzien van een korte toelichting.

1. Algemene wijziging

Voorgestelde wijzigingen:

1. De naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd van "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark en Parkvilla" naar "Waterfront-Zuid - Waterfrontpark".
2. Alle teksten en onderzoeken die betrekking hebben op de Parkvilla zijn uit de Toelichting verwijderd en vervangen door een kleinschalige horecagelegenheid en het toestaan van kleine evenementen. Al deze verwijderingen en nieuwe toevoegingen in de Toelichting worden niet expliciet aangegeven, maar wel de wijzigingen in de Regels en de Verbeelding hiervan.

Toelichting op voorgestelde wijzigingen:

Ad 1.

Omdat er geen Parkvilla meer wordt gerealiseerd is het logisch om de naam van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Ad 2.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht. Het is wel belangrijk voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels vormen daarentegen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in samenhang gelezen te worden. De wijzigingen hierop worden wel gedetailleerd vermeld.

2. Toelichting

1. Aan paragraaf 8.3 wordt de Nota zienswijzen toegevoegd.
2. Het hoofdstuk beleid is geactualiseerd.

Toelichting op voorgestelde wijzigingen:

Ad 1.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnen gekomen. In paragraaf 8.3 wordt hiervan melding gemaakt. Tevens is de Nota zienswijzen toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan ambtshalve wordt gewijzigd blijven de oorspronkelijke zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarop gehandhaafd. De tekstdelen over specifiek de Parkvilla zijn echter niet meer relevant.

Ad 2.

Het ruimtelijk beleid, duurzaamheidsbeleid en waterbeleid was verouderd en is geactualiseerd. Ook is de in het najaar 2024 nog vast te stellen Omgevingsvisie Harderwijk opgenomen. Het welstandsbeleid is aangepast in die zin dat de alinea over Beeldkwaliteitsplan voor Waterfront Zuid is verwijderd en een apart beeldkwaliteitsplan voor de verdere ontwikkeling van het Waterfrontpark niet meer nodig is.

3. Regels

Voorgestelde wijzigingen:

1. Artikel 9.1 Geluidzone zal worden verwijderd uit de regels.
2. De bestemming Wonen is komen te vervallen en vervangen door de bestemming Horeca. Hierdoor is de bestemming Water vernummerd van artikel 4 naar artikel 5. En is bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten aan de planregels toegevoegd.
3. Kleinschalige evenementen worden mogelijk gemaakt.

Toelichting op voorgestelde wijzigingen:

Ad 1.

In het naastliggend bestemmingsplan Waterfront-Zuid – De Eilanden is vanwege geluid afkomstig van het Dolfinarium een geluidscontour op de verbeelding gezet. Deze contour is in onderliggend ontwerpbestemmingsplan overgenomen.

Navraag bij het ODNV heeft uitgewezen dat uit de bestaande vergunning van het Dolfinarium is op te maken dat er geen geluidscontour voor het Dolfinarium geldt. In de bestaande vergunning zijn alleen de geluidbelastingen op een aantal referentiepunten en woningen weergegeven. Hieruit blijkt dat overal wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (50 dB(A) etmaalwaarde).

De lijn die in het bestemmingsplan Waterfront-Zuid - De Eilanden is opgenomen, en dus ook in onderhavig ontwerpbestemmingsplan, betreft een oude (en dus vervallen) contour 50 dB(A). Deze contour is nu niet meer van toepassing en daarom kan artikel 9.1 verwijderd worden.

Ad 2.

Omdat de Parkvilla is komen te vervallen en vervangen wordt door een kleinschalige horecagelegenheid, is de bestemming Wonen vervangen door de bestemming Horeca. Er wordt een kleinschalige horecagelegenheid in de categorie 1a toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 40 m², met een bijbehorend terras. De uitvoering ervan moet nog nader uitgewerkt worden. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter. In bijlage 1 van de regels is een Staat van horeca-activiteiten opgenomen en aangegeven welke aan detailhandel verwante horeca onder categorie 1a vallen.

Ad 3.

In het park worden kleinschalige evenementen mogelijk gemaakt. Hiertoe is aan artikel 8 Algemene gebruiksregels lid 8.1.3 Afwijken evenement toegevoegd. Dit nieuwe lid geeft aan dat onder strijdig gebruik niet wordt verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kleine

evenementen indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend, danwel een melding is gedaan. Ook is in artikel 1 Begrippen een begripsbepaling opgenomen zodat duidelijk wordt wat onder een klein evenement wordt verstaan.

4. Verbeelding

Voorgestelde wijzigingen:

1. De gebiedsaanduiding 'geluidszone' zal van de verbeelding worden verwijderd.
2. De bestemming Wonen is komen te vervallen en vervangen door de bestemming Horeca

Toelichting op voorgestelde wijzigingen:

Ad 1.

Bij de aanpassingen op de regels is reeds omschreven waarom de gebiedsaanduiding van de verbeelding verwijderd wordt.

Ad 2.

Omdat de Parkvilla is komen te vervallen en vervangen wordt door een kleinschalige horecagelegenheid is de bestemming Wonen komen te vervallen en de bestemming Horeca toegevoegd. Het oorspronkelijke bouwvlak is gehalveerd en de maximum hoogte is verlaagd van 28 meter naar 4 meter. Omdat er in dit vlak maximaal 40 m² aan horecabebouwing mag worden gerealiseerd is er nog enige flexibiliteit in de exacte locatie ervan. Samen met de inwoners van Harderwijk en het Waterfront wordt de inrichting van het Waterfrontpark nog nader uitgewerkt en een locatie voor de horecavoorziening bepaald.