

Woonvisie 2022 - 2026



1. Een nieuwe visie op wonen

Een dak boven je hoofd is een primaire levensbehoefte. Voor de PvdA hoort daarbij: betaalbaar, passend, gemengd: voor jong, oud en voor mensen met verschillende inkomens. Iedere inwoner van ons land moet een woonruimte hebben die past bij het inkomen, die past bij de leefsituatie, die goed gebouwd en geïsoleerd is waardoor er een prettig leefklimaat ontstaat. Kortom “een gedeelde gemeente”. Dat is niet de werkelijke situatie, in Nederland, maar ook in Harderwijk en Hierden. Daarom maken we in dit document helder wat de PvdA-woonvisie voor Harderwijk en Hierden. Want om aan de grote behoefte te voldoen zal er een nieuwe wijk gebouwd moeten worden. Er zijn een aantal locaties in Harderwijk waar nog mogelijkheden zijn om te bouwen. Deze locaties worden hieronder genoemd. De conclusie van deze inventarisatie is dat deze locaties gezamenlijk onvoldoende zijn. Er is meer nodig om genoeg huisvesting voor Harderwijkers en Hierdenaren te realiseren. En omdat de Gemeente een beperkt grondgebied heeft, is het nodig dat we naar de oostzijde van de Gemeente kijken, naar het Eendengebied in Hierden dus.



Wij willen de regie bij de gemeente leggen en niet afhankelijk te zijn van projectontwikkelaars. Wij kopen grond en maken bestemmingsplannen. Daarna volgt de inschrijving voor corporaties en bedrijven die willen bouwen aan de hand van de verdeling die wij hebben vastgesteld. Met als uitgangspunt het ontwikkelen van gemengde wijken en buurten. Van lage huur tot dure koopwoningen en alles wat daartussen zit.

Kortom: de gemeente neemt het initiatief en heeft de regie!

In de hoofdstukken hierna beschrijven we de 2 nieuwe wijken die wij willen ontwikkelen. Aansluitend beschrijven we onze visie op de lopende projecten. We sluiten af met een overzicht van de verwachte aantallen woningen. En dat is fors. Wij denken dat Harderwijk en Hierden nog ruimte heeft voor 2500 nieuwe woningen met een gevarieerd aanbod. Minimaal 30% moet sociale huur zijn, die bestaat uit eengezinswoningen, appartementen, hofwoningen, micro-woningen en woonwagens. Ook moet er ruimte zijn voor commerciële huur, woonvormen vanuit publiek initiatief, denk aan een Knarrenhof, Goedkopere koopwoningen en vrije sector. De mix van woningen in de wijk Stadsweiden, aangevuld met nieuwe woonvormen, vinden we een heel goed voorbeeld.

2. Overveld en Eendenbrink

De nieuwe wijk moet worden gebouwd in het gebied tussen Walstein, de Berkenboomsweg, Veldweg, de tweede parallelweg, de Paasloweg, de Bredeweg en de Parallelweg. Dat betreft dus bedrijventerrein Overveld en wat bekend staat als het Eendengebied. Na de ontwikkeling van dit gebied is de volgende stap het gebied daarboven, waar veel kalverbedrijven gevestigd zijn. Dat is ook geschikt voor een nieuwe wijk (hoofdstuk 3). Tegelijk zijn we dan ook aan de grenzen van de mogelijkheden, want de enken en het dorp Hierden moet verder niet betrokken worden. Met uitzondering van kleinschalige ontwikkelingen zoals op de boerenerven.



In de visie moet het bedrijventerrein Overveld worden verplaatst naar Lorentz III en wellicht ook deels naar de Zandlaan. Dit bedrijventerrein wordt steeds lastiger bereikbaar en dat wordt nog erger als er in het Eendengebied ook een woonwijk komt. Door Overveld te verplaatsen wordt feitelijk de wijk Walstein verder uitgebouwd tot aan de Tweede Parallelweg en de Overkampsweg. De wijk grenst dan ook aan de begraafplaats. De tennisvereniging, de hondenvereniging en de Randmeerruiters blijven uiteraard. Want dat maakt de wijk levendig en open. Het “voormalige Overveld” is dan de beste plek voor een supermarkt, een basisschool en andere noodzakelijke wijkactiviteiten en -voorzieningen.

Oostelijk van de Tweede Parallelweg en de Overkampsweg ligt nu een strook met nog jong bos. Dit bos behouden we als groene buffer.

Eendenbrink zou een mooie naam zijn voor deze nieuwe wijk, want ooit was dit een landelijk bekend gebied waar de eenden vanuit de trein te bewonderen waren. Duizenden eenden woonden hier en voorzagen veel Harderwijkers van een goed belegde boterham. Maar de eendenhouderij heeft zich voor een groot deel verplaatst en nu bestaat het gebied uit leegstaande en vervallen schuren, met aanzienlijke asbest restanten. Voor dit gebied geldt dan ook een bijzondere Rood voor Rood regeling. Wie hier minimaal 500 m² schuur koopt, kan een bouwvlak van 150 m² op een andere locatie verwerven. Maar storm loopt het niet, want voor de sloopmeters en de bijdrage aan het herstellen van het landschap ben je al snel €100.000,- kwijt. En dan moet je nog grond hebben of verwerven op een andere plaats én een nieuwe woning bouwen. Voor minder dan een half miljoen euro is zo'n project zelden uitvoerbaar.

Het is tijd is voor een rigoureuze Rood voor Rood aanpak in het gebied. De woningen in dit gebied grenzen vrijwel allemaal aan de Parallelweg, met aan de overzijde de spoorweg en de A28. Om de woningen te behouden en meteen een buffer voor het geluid te realiseren, is een geluidswal zoals nu al bij Walstein ligt én een groenstrook van minimaal 70 meter in noordelijke richting wenselijk. Het resterende deel is dan

ongeveer 1 kilometer lang en 160 meter diep. Uitgaande van de wijk Stadsweiden, is hier ruimte voor ongeveer 1300 woningen. En natuurlijk moet deze wijk een landelijke uitstraling houden, dus veel groen, behoud van grote bomen, ruime fietspaden. En een mooie mix van woningen die overeenkomt met de behoefte, dus ongeveer 30% sociale huur, 10% commerciële huur, 20% meer generatie, en andere woonvormen (Knarrenhof, Tiny houses, Woonwagens) 30% koop tot 300.000 en 10% vrije sector.

3. Kalverbrink

Uitgaande van de huidige woningbehoefte en de verwachte toenemende populariteit van Harderwijk en Hierden als woonplaats, is nog nieuwe wijk nodig. Dan komt het gebied noordelijk van het eendengebied in beeld. Hier zijn nu nog bedrijven actief. Voornamelijk in de kalverhouderij, maar er worden ook varkens en kippen gehouden. Een deel van deze bedrijven heeft al sanering aangevraagd en de maatschappelijke ontwikkelingen maken dit gebied minder aantrekkelijk wordt voor agrarische bedrijvigheid. En dan komt daar woningbouw in beeld. Ook hier passend bij het landelijk karakter, dus veel groen, niet te hoog en met een aantrekkelijke variatie in woonvormen.



Dit gebied biedt mogelijkheden voor ruim 1500 woningen. Maar de ontwikkeling komt pas in beeld als de hierna geschetste ontwikkelingen vorm hebben gekregen. Tenzij de sanering in de agrarische sector versnelling vragen, want verpaupering van het gebied is natuurlijk ongewenst.

4. Omgeving Welkoop

Het haalde de kranten, maar concrete plannen zijn er niet. Dit gebied staat bekend als het Welkoop terrein, maar het gaat vooral om het terrein noordoostelijk van de huidige Welkoop en de daarnaast gelegen steen- en houthandel. Het omvat een bouwlocatie van ongeveer 150 bij 150 meter. Dus zo'n 20.000 m². Als de Welkoop ook wordt meegenomen, dan is er ongeveer 35.000 m² beschikbaar. Wij denken echter dat de Welkoop ook zorgt voor levendigheid en open ruimte, dus we gaan hier uit van het vervallen kassencomplex. Hier is ruimte voor ongeveer 220 woningen.



5. Omgeving Morgen College en voormalige Praxis

Dit gebied bestaat nu nog uit een tankstation, een winkel, de hal van de voormalige Praxis en het Morgen College. De locatie is heel geschikt voor woningbouw, maar dat vergt medewerking van meerdere partijen. Er zijn wel initiatieven, maar die kennen een tijdvenster van 10 jaar. Wij denken dat hier versnelling mogelijk is, als de Gemeente het initiatief neemt en bereid is om de partijen financieel te steunen en/of te compenseren. Het gebouw van het Morgen College leent zich ook om te renoveren en zo bestaande hoogbouw om te vormen tot woningen.

Omgeven met grondgebonden woningen. Dan is hier ruimte voor 225 woningen.



6. Kranenburg Noord

Dit voormalige kazerneterrein is eigendom van de Gemeente en is geschikt voor woningbouw als het AZC er niet meer is én als Landstede is verhuisd naar de Nieuwe Weiburg. Maar zo ver is het nog lang niet, want het AZC blijft nog minimaal 5 jaar en ook daarna zullen er vluchtelingen. Tegelijk zien wij ook nu mogelijkheden op dit terrein. Er is nu grond vrij, waar ruimte genoeg is voor bijvoorbeeld een Knarrenhof, micro-woningen, tijdelijke woningen of tiny-houses. En dat laat zich prima combineren met een AZC. Het is zelfs denkbaar dat we bij het AZC tijdelijke woningen plaatsen, zodat mensen die een status krijgen tijdelijk naar zo'n woning kunnen. Dat maakt plaats op het AZC en gedurende het inburgeringstraject kan de nieuwe Nederlander zich rustig oriënteren op de gewenste of mogelijke combinatie van werk en wonen.



7. Nieuw Weiburg

Tussen het station, het Nachthok, de zich ontwikkelende onderwijsboulevard, Stadsweiden en het St Jansdal wordt een nieuwe wijk ontwikkeld. Die wijk moet wat ons betreft goed aansluiten op de omgeving, dus laagbouw aan de rand van

het Nachthok met daartussen een ruime groenstrook en behoud van de huidige fietsstraat. Behoud en uitbreiding van de tiny-houses is zeker ook denkbaar. Richting St Jansdal kan dan een strook met goedkopere huur- en koopwoningen ontstaan en tegen de Westermeeuweg een combinatie van Scholen, kleine bedrijven en appartementen. Daarbij is 5 of meer lagen zeker denkbaar en zelfs



wenselijk als geluidswal.

8. Saldo van onze visie

De Partij van de Arbeid heeft een heldere visie op een optimale verdeling van wooneenheden voor Harderwijk en Hierden. Die visie, omgezet in percentages bij categorie, zien we niet altijd terug in de plannen van de afgelopen jaren. Met name het Waterfront is in onze ogen scheef ontwikkeld. Gelukkig wordt bij de ontwikkeling van Harderweide de verdeling in Drielanden iets beter. Voor ons is de optimale verdeling van de nieuwe ontwikkelingen globaal als volgt:

| | Sociale huur | Com. huur | Woonvorm | Koop tot 300 | Vrije sector | Totaal |
|------------------|--------------|------------|-----------|--------------|--------------|---------------|
| Eendenbrink | 535 | 110 | 30 | 440 | 200 | 1325 |
| Kalverbrink | 350 | 80 | | 280 | 140 | 850 |
| Welkoop | 200 | 0 | | 50 | 0 | 250 |
| Van Maanen | 150 | 75 | | | | 225 |
| Kranenburg Noord | 0 | 0 | 30 | 170 | 200 | 400 |
| Nieuw Weiburg | 200 | 0 | | 100 | 0 | 300 |
| Totaal | 1435 | 265 | 60 | 1040 | 540 | 3350 |