



Verslag

bijeenkomst/vergadering : Werkgroep Randmeer 2

datum : 8 februari 2021

aanvang : 14:30

sluiting : 16:20

aanwezig : Gemeente Harderwijk

Jeroen de Jong – Wethouder

Tim Nagtegaal – Projectleider

Linda Schravendeel – Projectondersteuner

Stichting Habion & Koopmans

Ton Jansen – Directeur Habion projectleider Habion

Willeke Janssen – Liv Inn concept Habion

Mathijs van Beem – Koopmans

Gert Peters – architect namens Habion en Koopmans

Zorggroep Noordwest-Veluwe

Ton Hoogendoorn – hoofd vastgoed Zorggroep NW Veluwe

Omwonenden & betrokkenen

[Redacted names]

afwezig : Niek Heijboer heeft zich afgemeld

i.a.a. : genodigden van de vergadering

corsa nr. : h210011543

Projectleider Tim Nagtegaal heet iedereen welkom. De agenda wordt als volgt aangepast.

1. Opening
2. Vaststellen verslagen
3. Stedenbouwkundige verkenning & het formuleren van de planuitgangspunten
4. Update status alternatief plan samengesteld door de gemeente.
5. Doornemen scopingsdocument
6. Toelichting Businesscase Habion
7. Afspraken volgende werkgroep
8. Rondvraag met afsluiting

2. Vaststellen verslagen

De verslagen worden akkoord bevonden. Wel vinden omwonenden dat het onduidelijk in het verslag staat dat de gemeente aan een alternatief plan gaat werken, naast het traject met Habion. Er wordt om verduidelijking gevraagd. Wethouder Jeroen de Jong legt uit dat de gemeente een alternatief schetsontwerp/kader maakt, waarin de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente duidelijk op papier komen te staan.

Met het opnemen van deze uitleg in dit verslag zijn de vorige verslagen (21 en 25 januari) vastgesteld. Deze worden de volgende vergadering meegezonden.

3. Stedenbouwkundige verkenning gemeente

De gemeente gaat in de vorm van een schetsontwerp/kader zelf haar ruimtelijke uitgangspunten op papier zetten. ██████████ geeft aan goede referenties te kennen van projecten in woon-zorg die goed zijn gelukt. Hij wil deze graag met de gemeente bespreken.

Update: de avond na het overleg heeft ██████████ een voorzet voor uitgangspunten + referentiebeelden toegestuurd. Er wordt in de week van 15 februari een afspraak ingepland met de stedenbouwkundige, landschapsarchitect en de verkeerskundige van de gemeente om de verkenning een richting te geven.

4. Update status alternatief plan

Zie vorige agendapunt

5. Doornemen scopingsdocument

Habion en de gemeente hebben antwoord gegeven op de vraag wat de scope van het voorliggende plan kan zijn, en wat de knoppen zijn waaraan gedraaid kan worden. Het scopingsdocument en de antwoorden daarop bieden daarmee een structuur en houvast voor volgende werkgroepen.

Het scopingsdocument staat in die zin los van het alternatieve traject waarin de gemeente ruimtelijke uitgangspunten op papier zet.

1. *Bebouwing en omgeving*

Koopmans licht toe dat de gemeente stelt dat het huidige aantal bestaande sociale huurwoningen en zorgwoningen minimaal terug dient te komen op locatie. Er is windonderzoek gedaan, dit rapport zegt Mathijs van Beem toe om rond te sturen. Tussen gebouw 1 en 2 moet er nog een oplossing gevonden worden voor de windhinder.

2. *Toekomstige bewoners*

De antwoorden zijn duidelijk. Willeke Janssen licht het Liv Inn concept van Habion toe.

3. *Duurzaamheid*

Habion en Koopmans moeten aan de hoogste eisen (Bouwbesluit, BENG, gasloos) voldoen. Dit betekent dat de daken vol liggen met zonnepanelen. Hierdoor is geen ruimte voor sedum.

██████████ legt uit dat sedum daken het rendement van zonnepanelen kan verhogen. Mathijs van Beem is hierin geïnteresseerd en benieuwd naar meer informatie.

4. *Parkeren*

De uiteindelijke ontsluiting van de ontwikkeling hangt af van de situering van de gebouwen, parkeerplaatsen en wegen en vv. Dit wordt meegenomen in het onderzoek naar de uitgangspunten als input voor het alternatieve plan. Half verdiept parkeren onder de gebouwen is vanuit de gemeente wenselijk en heeft de voorkeur. Habion geeft aan dat dit in de exploitatie niet kan. De heer ██████████ kent referentieprojecten waarin dit goed is ingepast. Koopmans en Habion zijn benieuwd hoe dit is opgelost in andere projecten. De heer ██████████ zegt toe deze projecten te sturen.

Erfdienstbaarheden die rusten op de parkeerplaatsen van bewoners Westeinde 74-A t/m 84-B zijn bij Habion bekend. Habion is er vanuit gegaan dat deze in goed overleg gecompenseerd konden worden, en heeft dit per mail bevestigd. Omwonenden willen het eerst juridisch uitgezocht hebben. Habion en Koopmans zoeken juridisch de erfdienstbaarheden uit.

5. Faciliteiten

Willeke Janssen van Habion legt uit dat er systeembestendig wordt gebouwd. In de woningen kan, naar behoefte, lichtere of zwaarder zorg verleend worden. De Liv inn invulling zal met de bewoners samen bepaald gaan worden. Daarnaast ziet ook Habion graag de bestaande faciliteiten terugkeren maar zullen we dit ook willen bespreken met de bewoners. Dat maakt dat dit stadium erg vroeg is om al concreet over de faciliteiten te spreken. Mevrouw Janssen merkt dat hierover veel ideeën zijn, ook zijn er veel ideeën over het aanbieden en zichtbaar maken van zorg op deze ontwikkeling. Ze stelt voor om op een ander moment hierover verder te praten met de omwonenden.

6. Toelichting business case

De heer Jansen neemt het woord. Stichting Habion is een toegelaten instelling (woningcorporatie voor ouderen) die geen winstoogmerk heeft. Het oude verzorgingshuis voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, met name op het gebied van brandveiligheid en legionella bestrijding liggen de eisen op dit moment veel hoger. Bij de keuze voor nieuwbouw wordt ook gekeken naar een optimalisatie van de locatie, dit gezien de grote behoefte aan woningen voor ouderen. Daarmee ontstaat er ook een gevarieerd aanbod in verschillende huurklasse. Habion kan de businesscase niet delen, dit is een rekenmethodiek waar we de balans zoeken tussen de hoogte van de investering op een juiste plek vs de mogelijkheden om ook in toekomst te kunnen blijven bouwen voor onze doelgroep. Habion legt jaarlijks verantwoordelijkheid af aan de AW, Autoriteit Woningcorporaties en het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

7. Afspraken volgende vergadering

- In een sub-werkgroep worden de ruimtelijke uitgangspunten op papier gezet. De gemeente werkt aan een kader/uitgangspunten als aanzet voor het alternatieve plan. ██████████ zal hier vanuit zijn deskundigheid bij betrokken worden. Gezien de krappe tijd en de volle agenda's is het onmogelijk deze uitgangspunten een week van te voren rond te sturen. Het voorstel is om de eerste aanzet tot uitgangspunten tijdens de werkgroep toe te lichten.
- Er wordt een voorstel gemaakt voor het proces ██████████ biedt zijn hulp aan om hieraan mee te werken. Het doel is om vaart in het proces te houden en duidelijke kaders te vormen.
- De gemeente laat weten hoe het proces wordt ingericht. Uitgangspunt is om de volgende geplande werkgroep van 22 februari hiervoor deels te benutten.