



Verslag

vergadering : Werkgroep Randmeer 4

datum : 22 maart 2021

aanvang : 14:30

sluiting : 16:10

aanwezig : Gemeente Harderwijk

Jeroen de Jong – Wethouder

Tim Nagtegaal – Projectleider / stedenbouwkundige

Linda Schravendeel – Projectondersteuner

Stichting Habion & Koopmans

Ton Jansen –Projectleider 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 of residents and stakeholders]

afwezig : Niek Heijboer – landschapsarchitect (gemeente Harderwijk)

Willeke Janssen (Habion)

i.a.a. : genodigden van de vergadering

corsa nr. : h210022168

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

De vierde werkgroep Randmeer wordt vandaag door Linda Schravendeel geopend. Er zijn geen mededelingen vooraf. Niek Heijboer en Willeke Janssen hebben zich voor dit overleg afgemeld.

Door [Redacted] wordt opgemerkt dat zij graag de reactie van de gemeente op het alternatieve voorstel van Habion op de agenda terug ziet.

2. Vaststellen verslag vorige vergadering

Met een paar kleine tekstuele wijzigingen wordt het verslag van de vorige keer vastgesteld.

- Punt 3: Habion zou niet de haalbaarheidstoets maar een inhoudelijke reactie geven.
- Punt 5: Tekst Jeroen de Jong: 'misschien een zelfs een deel verkocht' is niet genoemd en bovendien ook niet aan de orde.

3. Presentatie Habion

Mathijs van Beem en Gert Peters geven een toelichting op de reactie die zij op de 'ruimtelijke analyse en uitgangspunten' hebben opgesteld. Vervolgens geeft Gert Peters een toelichting op het alternatieve plan dat in samenwerking met Habion tot stand gekomen is. De belangrijkste wijzigingen zijn het aangepaste woningaantal (165 i.p.v. 177), de herschikking van de bouwvolumes en het anders organiseren van het parkeren. Verder onderzoekt Habion naar de haalbaarheid van een parkeeroplossing onder de gebouwen en onderzoekt de haalbaarheid van een autodeel-concept.

4. Reactie gemeente op alternatief Habion

Tim Nagtegaal wordt gevraagd om een reactie op het alternatieve plan van Habion. Hij merkt op dat het goed is dat Habion in beweging komt om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. Daarnaast is het fijn dat Habion de 4 modellen uit de eerdere schetsverkenning verder onderzocht en 'in de maat gezet' heeft. Tim Nagtegaal merkt op dat de conclusies en bevindingen, die Habion op de 4 modellen uit de schetsverkenning loslaat, wat kort door de bocht zijn en dat bijvoorbeeld het parkeren onder de gebouwen efficiënter ingetekend kan worden. Wat betreft het alternatieve plan van Habion: het lijkt er op dat Habion de eerder besproken uitgangspunten onvoldoende meegenomen heeft. Zo is bijvoorbeeld de hoge woontoren nog steeds onderdeel van het plan en daardoor lijkt het bouwen van een toren in die hoogte teveel een doel op zich te worden. Het grootste bezwaar voor de gemeente is het feit dat het parkeren en de verkeersontsluiting nog niet goed opgelost is. Met name het parkeren blijft te dominant aanwezig. Tenslotte is te zien dat Habion het parkeren nog steeds volledig op maaiveld oplost en niet naar mogelijkheden onder / tussen de gebouwen kijkt. Wethouder Jeroen de Jong benadrukt dat een kwalitatieve parkeeroplossing leidend moet zijn en dat de varianten die er nu liggen daarin nog onvoldoende overtuigen.

5. Reactie vanuit de andere betrokkenen op het alternatief Habion

█ staat achter de bevindingen van de gemeente. █ is geen voorstander van de voorgestelde brugverbinding in verband met de mogelijke overlast die daardoor ontstaat. Tenslotte merkt zij op dat een logische koppeling tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw ontbreekt.

█ komen met een reactie vanuit de VVE Plantage. Zij erkennen dat er goede stappen gezet worden maar zien ook dat de planuitgangspunten onvoldoende meegenomen worden. De woontoren en voorgestelde brugverbinding worden als onwenselijk geacht. Daarnaast vinden zij het vele geparkeerde blik op maaiveld een doorn in het oog en is het plan in zijn geheel nog te massaal. Tot slot worden er vraagtekens bij de relatief grote concentratie sociale huurwoningen gezet en vindt █ het onduidelijk wat de definitie van een ouderenwoning is.

Ton Hoogendoorn spreekt namens de Zorggroep Noordwest-Veluwe. Hij vindt het gepresenteerde alternatief een verbetering en benoemt de voorgestelde brug en de kleinere footprint als positief. Ton Hoogendoorn vindt het parkeren in de buitenruimte te dominant en vindt dat het parkeren nog wat extra studie vergt. Hij merkt tenslotte op dat het zorgprogramma vanuit de Zorggroep in het plan inpasbaar is.

█ vindt het fijn dat er een alternatief voorhanden is en benadrukt de voorgestelde brugverbinding als een positief gegeven in verband met de extra mogelijkheden om een rondje te kunnen lopen. Het extra groen in het plan vindt ze positief.

█ laat weten dat hij door het dominante parkeren en de grote bouwmassa (ondanks de kleinere footprint) nog niet overtuigd is.

vindt het positief dat Habion een stap gezet heeft. Alleen blijft hij wel kritisch op het 'hybride' plan dat nu voor ligt. Het vooraf vaststellen van het woningaantal roept spanning op omdat dit een directe relatie heeft met de hoeveelheid parkeren, het bouwvolume, de verharding en vervolgens de beperkte ruimte voor een groene buitenruimte. concludeert dat het beoogde woningaantal niet realiseerbaar is wanneer de besproken uitgangspunten gerespecteerd worden. De enorme bouwmassa zal het woongenot van de omwonenden frustreren en de woontoren op de plek van het lage paviljoen aan het water vindt hij nog steeds niet logisch. vindt het jammer dat er vastgehouden wordt aan het dominante maaiveldparkeren en is kritisch op de alternatieven van restcapaciteit aan parkeren op andere locaties in de directe omgeving. Verder benadrukt hij het belang van een goede en heldere positie van de verkeersontsluiting. Daar hangt het hele plan uiteindelijk aan op. Het voorstel van is om de planvorming tot nu toe tijdelijk los te laten om vervolgens vanuit de uitgangspunten op een leeg vel papier een nieuw alternatief te ontwerpen.

Wiljan de Bruin merkt op dat de woningaantallen vooraf niet leidend moeten zijn.

De meeste leden van de werkgroep zijn het er over eens dat het vele parkeren op maaiveld niet de oplossing is en dat het woningaantal niet leidend moet zijn. Er zijn verschillende meningen over de voorgestelde brugverbinding. De mate van inrichting rondom de brug bepaald de kans van mogelijke overlast. Een brug kan een verrijking zijn voor alternatieve wandelroutes en op de schaal van de stad kan de brug onderdeel zijn van een nieuwe wandelroute tussen de boulevard en het station via Randmeer, Ziekenhuis en Nieuw Weiburg. Op die manier wordt Randmeer meer onderdeel van de stad.

Tot slot geeft Habion een reactie op hetgeen wat gezegd is. Ton Jansen heeft deels goede opmerkingen gehoord en deels opmerkingen die gemaakt worden op onjuiste uitgangspunten en eigenlijk meer meningen zijn. Ton Jansen vraagt zich af hoe hard de uitgangspunten zijn, maar zal de opmerkingen in ieder geval meenemen en bevestigd dat er nog een slag gemaakt moet worden.

6. Toelichting op samenwerking Habion en Koopmans

Voor de duidelijkheid in het proces geeft Ton Jansen van Habion een toelichting op de werkwijze van Habion en Koopmans. Allereerst benadrukt Ton dat er absoluut geen sprake is van de verkoop van een deel van de woningen. Ton geeft aan dat Habion een corporatie is en geen commerciële ontwikkelaar. Koopmans is als partner een ontwikkelende aannemer die het plan van Habion uitwerkt en uiteindelijk realiseert. De sociale woningen in het plan hebben een gemiddelde woninggrootte van ca. 55 m² en kennen een maandhuur van €640,-. De woningen in het middensegment huur hebben een gemiddeld oppervlak van ca. 65 tot 70 m² en kennen een maandhuur variërend van €830,- tot €910,-.

7. Plan van Aanpak

Linda Schravendeel staat kort stil bij de stand van zaken van het plan van aanpak en vraagt in de werkgroep naar een reactie hierop. heeft de afgelopen tijd meerdere keren geholpen het plan van aanpak inhoudelijk een stap verder te brengen. Vanuit de werkgroep wordt opgemerkt dat de belangen vanuit de omwonenden in de ruimtelijke analyse en uitgangspunten genoemd worden, maar dit stuk wordt niet als zodanig in het plan van aanpak beschreven. Mathijs van Beem ziet graag welke uitgangspunten uit de ruimtelijke analyse en uitgangspunten hierin het meest belangrijk zijn.

8. Vervolg

De werkgroep wordt afgesloten met een blik op het vervolg van het proces. Al sinds enige tijd is het bekend dat Tim Nagtegaal het onderwerp op donderdag 20 mei voor de commissie ruimte (afvaardiging van de gemeenteraad) geagendeerd heeft. Deze datum is voor de werkgroep een duidelijk punt in de tijd om naartoe te werken. Binnenkort wordt, gezien de drukke agenda van de commissie, duidelijk of deze datum definitief is. We moeten ons nog beraden op de gezamenlijke boodschap richting de raad. merkt op dat het vasthouden van de planuitgangspunten hierin een belangrijke basis vormt. Mathijs van Beem benadrukt

vervolgens de balans tussen het programma en de impact op de omgeving, maar vindt het ook belangrijk dat er een goede onderbouwing voor het beoogde programma moet liggen. Dit met name in relatie tot de woningvraag in Harderwijk. Wethouder Jeroen de Jong vindt dat er een goede balans tussen kwaliteit en woningbouwopgave moet zijn.

Voordat de stand van zaken op 20 mei met de raad besproken wordt, zal er op maandag 12 april een volgende werkgroep plaatsvinden. Tot die tijd maakt Habion een verdere slag met het alternatieve plan.

9. Afsluiting

Met de rondvraag vraagt [REDACTED] naar het aantal bouwlagen in het alternatieve plan. Habion geeft aan dat de 12 (toren) en 5 bouwlagen ongewijzigd zijn. Verder merkt [REDACTED] op dat alle leden van de werkgroep met naam en toenaam in de verslagen van de werkgroep op de website van Habion / Randmeer genoemd worden. Hij vindt dit ongewenst en verzoekt Habion om deze gegevens in het kader van de privacywet te anonimiseren.

[REDACTED] merkt op dat de volgordelijkheid der dingen van belang zijn om tot een goed proces en plan te komen. Hij benadrukt dat de uitgangspunten afgetikt moeten worden om concrete stappen te kunnen zetten.

[REDACTED] vraagt Habion naar de aanpak en planning van het groot onderhoud. Habion geeft aan dat mevrouw hierover binnenkort geïnformeerd wordt.

Linda Schravendeel sluit de vergadering even na 16 uur.