Routeformulier college en raad

gemeente harderwijk

Onderwerp:	Proces herontwikkeling Randmeer

NIET INVULLEN	
Registratienummer:	21h0000840 / h210026513
Paraaf secretaris:	

Algemeen	
Datum:	12 april 2021
Opsteller:	Tim Nagtegaal & Linda Schravendeel
Telefoon:	0341 411 911
Domein	Ruimte
Directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Niek Heijboer en de CRK.

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	Alle betrokken partijen worden hierover tijdens de reguliere werkgroepen geïnformeerd.

Raad	
Gewenste datum in commissie:	20 mei 2021
Naam commissie:	Ruimte
Gewenste datum in raad:	n.t.b.

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h210026513
Datum:	12 april 2021
Opsteller:	Tim Nagtegaal & Linda Schravendeel
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Proces herontwikkeling Randmeer

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de *'Ruimtelijke Analyse en uitgangspunten - herontwikkeling Randmeer'*
2. In te stemmen met het procesvoorstel om een alternatief uit te werken die aan de uitgangspunten voldoet; de bouw van circa 165 woningen, een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte.

Inleiding

Aanleiding

Woningcorporatie Habion gaat het complex Randmeer vernieuwen. De huidige gebouwen zijn verouderd en moeten worden vervangen door nieuwbouw. Een klein deel wordt gerenoveerd. Habion heeft daarvoor in 2019 een nieuwbouwplan voor deze locatie afgestemd met de gemeente en met de commissie ruimtelijke kwaliteit, zonder dat wij hier als gemeente vooraf uitgangspunten aan gesteld hebben. Dit voorstel was op hoofdlijnen akkoord, mits het dominante parkeren op maaiveld op een kwalitatieve wijze goed opgelost zou worden. Het is hierin belangrijk dat de vrije doorzichten richting het Wolderwijd, gezien vanaf het Westeinde, niet volledig door geparkeerd blik dichtgezet worden. Habion gaf aan dit in een later stadium landschappelijk op te willen lossen. Vervolgens is het plan in juli 2020 in brochurevorm aan de buurt gepresenteerd (bijlage 1). Dit plan viel bij omwonenden echter niet in goede aarde. Het grootste bezwaar is dat dit plan gepresenteerd werd als een voldongen feit, zonder stem van de buurt. Bovendien lag er op dat moment al een aanzet voor een concept bestemmingsplan. Als reactie op de brochure maakt de buurt haar bezwaren aan Habion, Koopmans en de gemeente kenbaar. Daarbij laten zij weten het niet eens te zijn met de diverse keuzes in het ontwerp. De buurt vindt het voorstel onder andere te massaal en te hoog en daardoor niet passend voor de plek. Er is te weinig aandacht voor een kwalitatieve invulling van de buitenruimte (dat door het vele parkeren op maaiveld onder druk staat) en een goede verkeersontsluiting. De buurt vindt dat er een plan is bedacht dat onvoldoende rekening houdt met de kwaliteiten van de plek.

Naar aanleiding van de bezwaren heeft er in oktober 2020 met alle partijen een gezamenlijk gesprek plaatsgevonden. De conclusie was om het plan 'on hold' te zetten. Daarna volgt er een gezamenlijke bestuurlijke afspraak om de uitgangspunten helder te krijgen om zo tot een alternatief plan met voldoende draagvlak te komen. Vervolgens is er een werkgroep opgericht waarin alle partijen meerdere keren met elkaar in gesprek gaan met als doel om tot een breed gedragen plan te komen. In januari 2021 heeft de buurt het vertrouwen in het proces opgezegd omdat er volgens hen te weinig stappen gemaakt werden en de buurt het gevoel kreeg niet serieus genomen te worden. Uiteindelijk is die impasse doorbroken en zijn we samen weer aan de slag gegaan. In februari 2021 heeft de gemeente, in nauwe samenwerking met de buurt, een ruimtelijke analyse gemaakt en vervolgens ruimtelijke uitgangspunten voor een alternatief plan beschreven (bijlage 2). Dit document is door alle leden van de werkgroep enthousiast ontvangen en heeft weer wat vertrouwen gebracht. Habion werd uitgenodigd om op basis daarvan een aangepast plan te maken en ook de gemeente zou een alternatieve denkrichting op papier zetten. In de werkgroep van 22 maart 2021 heeft Habion een aangepast plan laten zien. Tijdens deze werkgroep werd duidelijk dat het plan op veel vlakken niet voldoet aan de uitgangspunten die eerder waren geformuleerd en was er teleurstelling bij de buurt en de gemeente. Habion is er tot op heden nog niet in geslaagd een kwalitatief plan te presenteren dat op voldoende draagvlak kan rekenen. Daarom stellen wij voor om de *'ruimtelijke analyse en de uitgangspunten'* als basis te hanteren voor een procesvoorstel om een alternatief uit te werken om op die manier tot een breed gedragen plan te komen.

Kader

- ‘Ruimtelijke analyse en uitgangspunten’ – herontwikkeling Randmeer

Alternatieven

Een alternatieve keuze is om het oorspronkelijke plan van Habion in procedure te laten gaan. Dit is ongewenst gezien de ondermaatse ruimtelijke kwaliteit (door o.a. een gebrek aan een kwalitatieve parkeeroplossing door het volledige parkeren op maaiveld en het ontbreken van een kwalitatief hoogwaardige invulling van de buitenruimte) en het ontbreken van voldoende maatschappelijk draagvlak. De verwachting is dat deze procedure tijdens de inspraak- en zienswijzeprocedure uiteindelijk tot veel weerstand zal leiden en hierdoor de uiteindelijke realisatie van de nieuwbouw teveel vertraging oploopt.

Beoogd effect

Door het instemmen met het procesvoorstel voor het uitwerken van een alternatief plan, op basis van de ruimtelijke analyse en uitgangspunten, wordt koers bepaald naar een breed gedragen ontwerp. Daarnaast waarborgt dit besluit de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie, mits op juiste wijze uitgewerkt.

Argumenten

1. *De ‘Ruimtelijke Analyse en uitgangspunten’ onderbouwt de keuze voor het alternatief.*

In een eerder stadium hebben wij als gemeente geen heldere uitgangspunten meegegeven. Dit hebben we nu alsnog gedaan en samengevat in het document ‘ruimtelijke analyse en uitgangspunten’. Het document beschrijft op zorgvuldige wijze de kwaliteit van de plek en de uitgangspunten die daaruit voortkomen. Door kennis te hebben van deze analyse, helpt het om een goed onderbouwde keuze te kunnen maken voor een ruimtelijke uitwerking dat op hoofdlijnen aan deze uitgangspunten kan voldoen. In dit document is een schetsverkenning met een viertal ruimtelijke modellen opgenomen. Die modellen zijn gebaseerd op de geformuleerde uitgangspunten. Het ‘model 4’ zou een passende voorbeelduitwerking kunnen zijn omdat hier bij de buurt en de commissie ruimtelijke kwaliteit draagvlak voor is. Tot slot: de geformuleerde uitgangspunten uit het document zijn geen blauwdruk. De uitgangspunten bieden flexibiliteit tijdens de verdere uitwerking van het plan, waaronder de bouwhoogte, het programma en een maatwerk parkeernorm.

2. *Het bestuurlijk instemmen met een procesvoorstel voor een alternatief geeft houvast.*

Het bestuurlijk instemmen met een alternatieve uitwerking, gebaseerd op de ‘*Ruimtelijke Analyse en uitgangspunten’,* geeft aan dat het voor de gemeente duidelijk is welke ontwikkeling gewenst is op deze locatie. Dit betekent dat aan Habion gevraagd wordt om samen met de werkgroep op een constructieve wijze een passend plan verder uit te werken waarin details nog bespreekbaar zijn.

De belangrijkste uitgangspunten voor het alternatieve plan uitgangspunten zijn;

- de bouw van circa 165 woningen;
  - voldoen aan de woonvisie en de grote vraag naar woningen;
  - een programma met intramurale zorg, sociale huur en middensegment huur.
- een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing;
  - parkeren wordt voor circa 1/3 op maaiveld opgelost;
  - parkeren wordt voor circa 2/3 uit het zicht tussen / onder de nieuwbouw opgelost;
  - een parkeernorm op maat;
  - parkeren voor bezoekers vindt buiten het terrein van Randmeer plaats.
- een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte.
  - een goede hiërarchische balans tussen de bebouwing en de buitenruimte;
  - een buitenruimte van betekenis met ruim voldoende gebruiks- en sierwaarde;
  - een klimaatadaptieve buitenruimte met een minimale hoeveelheid verharding;
  - Randmeer als onderdeel van de stad en onderdeel van een groter netwerk waardoor het terrein deels toegankelijk wordt (nieuwe wandelroute station – boulevard).

Omgevingswet
In de geest van de omgevingswet is de buurt via de werkgroep tot op heden nauw betrokken bij het proces om tot een breed gedragen plan met voldoende kwaliteit te komen. Vanuit de werkgroep zijn er twee leden die zich specifiek voor een onderwerp inzetten. Er is een lid die meedenkt in het optuigen en evalueren van het proces en er is een lid die inhoudelijk meedenkt in het duiden van de ruimtelijke analyse en uitgangspunten en vanuit daar betrokken is bij de vormgeving van een alternatief plan.

Financiën
Wanneer Habion aan de slag gaat met een alternatieve parkeeroplossing zal dit ongetwijfeld kostenverhogend werken. Habion kan met haar bouwplan aanspraak maken op diverse subsidieregelingen om zo de haalbaarheid van het plan te vergroten. De aanleg van kwalitatief hoogwaardig groen en een gebouwde parkeeroplossing is voor deze ontwikkeling een investering die zich door aanpassing van het bestemmingsplan (maatschappelijk naar wonen) terugverdient vanwege de flinke vermeerdering van de grondwaarde. Dit in relatie tot een bijzonder strategische ligging in de Centrale Zone naast de binnenstad en aan het Wolderwijd.

Duurzaamheid
Duurzaamheid in de vorm van een groene, plezierige woonomgeving, passend bij de doelgroep is een belangrijk kader in de uitgangspunten. Daarnaast zal de herontwikkeling aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen.

Communicatie
Het collegebesluit zal met de leden van de werkgroep gedeeld worden. De verslagen van de werkgroep zijn openbaar en worden door Habion gedeeld op hun website. Het voorstel is om als gemeente een persbericht te publiceren met als nieuwswaarde dat er een nieuw plan komt.

Bijlagen
Bijlage 1 – Oorspronkelijk plan Habion (brochure, zomer 2020)
Bijlage 2 – Ruimtelijke analyse en uitgangspunten herontwikkeling Randmeer (versie 8 april 2021)