



Ruimtelijke analyse & uitgangspunten

Herontwikkeling Randmeer

versie 8 april 2021



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

2. Analyse

3. Uitgangspunten

4. Schetsverkenning

5. Conclusie

1. INLEIDING

Dit document is opgesteld door de gemeente Harderwijk, in samenspraak met Marnix Tavenier. Vanuit zijn inhoudelijke expertise als landschapsarchitect fungeert Marnix als vertegenwoordiging vanuit de buurt. Marnix heeft, met in- en toestemming van alle leden van de werkgroep, zijn medewerking aan het opstellen van dit document verleend.

De ruimtelijke analyse en uitgangspunten geven richting aan een alternatief plan, als reactie op het plan wat eerder door Habion gepresenteerd is. Habion zal dit stuk ter kennis aannemen en voert vervolgens een haalbaarheidsstudie uit. De leden van de werkgroep worden uitgenodigd om de bevindingen en voorstellen uit dit document waar nodig aan te passen of aan te vullen. Inmiddels is dit in deze versie verwerkt.

Vanaf het moment dat de buurt bij de plannen betrokken is (ca. 01-07-2020), blijkt dat er de nodige bezwaren zijn. Als gevolg hierop is er in oktober 2020 een werkgroep samengesteld met als doel om tot een gezamenlijk draagvlak te komen. Een onderdeel van dit proces is de bestuurlijke toezegging om, naast het gepresenteerde plan, naar een alternatief plan toe te werken. Het document bestaat uit een ruimtelijke analyse, uitgangspunten en een schetsverkenning met referentiebeelden ter inspiratie. Daarnaast wordt er op het reeds gemaakte plan feedback gegeven. Al deze onderdelen geven vorm aan een aangescherpte ambitie voor deze plek. De analyse en uitgangspunten zijn in het eerdere traject onvoldoende ingezet om tot een voldoende kwalitatief plan te komen.



2. ANALYSE

Voorgestelde plan

Het in juli 2020 door Habion getoonde plan is voortgekomen uit eerdere gesprekken tussen de gemeente en Habion (2019), echter zonder stem van de omwonenden en zonder grondige analyse en heldere uitgangspunten. Er zijn een aantal varianten besproken en uiteindelijk lag er een voorkeursvariant. De positieve grondhouding had wel als kanttekening dat er nog wel een goede kwalitatieve oplossing voor het parkeren en de buitenruimte moest komen. Wanneer het voorgestelde plan kritisch bekeken wordt, valt er het nodige op aan te merken. Het plan doet teveel afbreuk aan de kwaliteiten van de omgeving en benut deze ook onvoldoende. Het voorstel lijkt teveel op kwantiteit gebaseerd te zijn en heeft nog een flinke kwaliteitsslag nodig om

de nieuwbouw op een goede manier in te passen. De buitenruimte bestaat in dit plan uit grotendeels een verhard oppervlak om het parkeren een plek te kunnen geven. Er blijft in de buitenruimte weinig ruimte over om hier een goede betekenis en gebruikswaarde aan te kunnen geven. Het is onduidelijk hoe de buitenruimte bijdraagt aan een prettig zorgconcept. De positionering van de nieuwe bouwblokken is echter wel zodanig dat er vanuit het Westeinde meer zicht op het achterliggende Wolderwijd komt. Maar door de oplossing van het parkeren op maaiveld in die 'zichtvensters', wordt het zicht alsnog grotendeels dicht gezet. Aan de kant van de 'Water Zoom' komt de forse nieuwbouw te dicht op het Zeepad te staan en resulteert in een verslechtering van het windklimaat.



2. ANALYSE

Ligging

Randmeer ligt op een prachtige locatie aan het Wolderwijd tussen de historische binnenstad, de centrale zone (ziekenhuis, Nieuw Weiburg, station) en de groene oase van de wijk Stadsweiden. De centrale ligging, de nabijheid van een tal van voorzieningen, de goede bereikbaarheid en de kwaliteiten van het water en het parkachtig groen maken deze plek tot één van de mooiste plekken in Harderwijk om te wonen. De locatie is een beeldbepalende plek in de zogeheten 'Water Zoom', in 1997 door de raad gedefinieerd als 'blauwgroene drager' voor Harderwijk als Waterstad. Deze ruimtelijke drager is een structurerend element tussen het Crescent in Drielanden en het Waterfront bij de binnenstad. Een lange lijn met veel afwisseling waarlangs heerlijk gefietst en

gewandeld kan worden. Haaks op die lange lijn aan de 'Water Zoom' komen een tal van groenzones met fiets- en looproutes uit; de 'Groene Long'. Het terrein van Randmeer heeft aan de westzijde een duidelijke oriëntatie op die zogenoemde 'Water Zoom'. Ten noorden en ten zuiden van de locatie is een deel van die 'Groene Long' duidelijk zichtbaar.

De aanwezigheid van het Wolderwijd wordt door de aanwonenden en passanten aan het Zeepad als een grote kwaliteit gezien. Alleen aan de zijde van het Westeinde, met name komend vanaf het Kruithuis, is er weinig tot geen zicht op de weidsheid van het Wolderwijd en de groene kwaliteiten rondom het achterliggende Zeepad, ofwel de 'Water Zoom'.





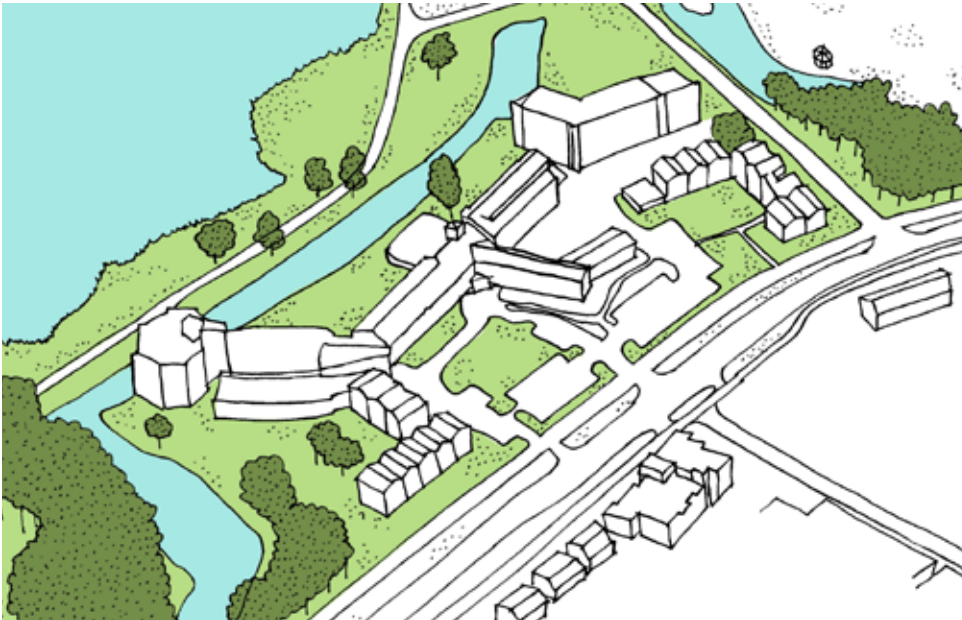
2. ANALYSE

Historie

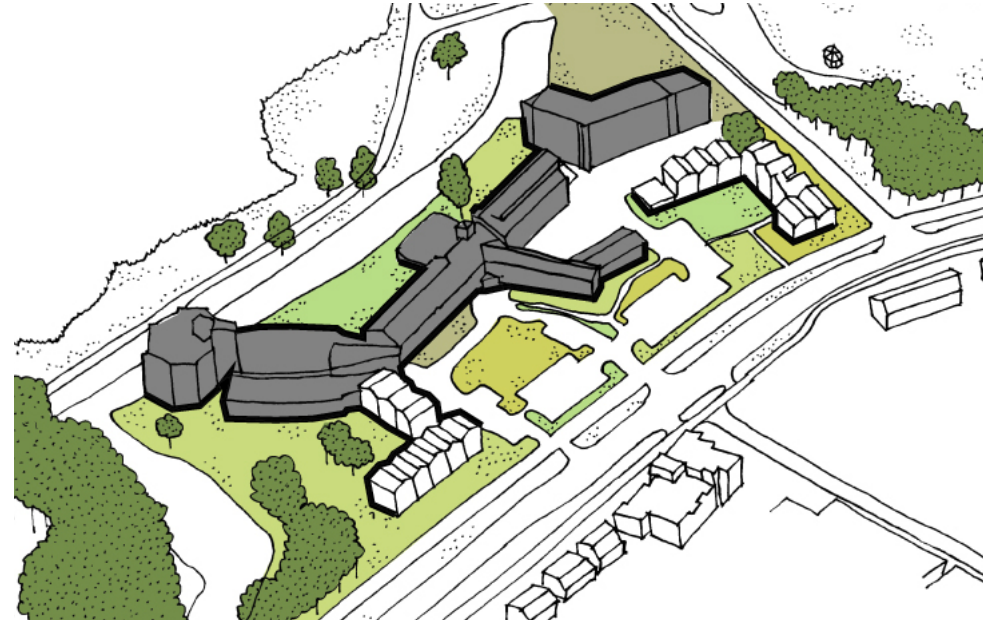
Tot aan de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwde kom van Harderwijk vrijwel alleen uit het deel wat nu de binnenstad is. Daarnaast was er langs de belangrijke wegen (zoals de Stationslaan / Oranjelaan) al wat (lint)bebouwing aanwezig. Het treinstation lag relatief ver buiten de stad. Het gebied dat nu Stadsweiden heet, bestond tot aan grofweg 1970 uit grote uitgestrekte weiden waar lokale boeren uit het 'Nachthok' hun vee lieten grazen. De Flevopolders vielen in 1957 en 1968 droog. Hierdoor kwam er geleidelijk aan een einde aan de eindeloze weidsheid van de Zuiderzee. Met het ontwerp van de Randmeren werd er voor Harderwijk rekening gehouden met het zoveel mogelijk behouden van dat weidse uitzicht. Zo is de forse verbreding (tot wel 5 kilometer

breed) in de watergang tussen Harderwijk en Zeewolde ontstaan: het Wolderwijd. Inmiddels maakte Harderwijk na de oorlog met de bouw van de Zeebuurt, Tweelingstad, Wittenhagen, Stadsdennen, Slingerbos een forse groeispurt en begon vervolgens met een plan om de stad ook ten zuidwesten van de binnenstad uit te breiden. De ontwikkeling van de nieuwe wijk Stadsweiden werd eerder al voorafgegaan door de bouw van het bejaardenhuis Randmeer. Vervolgens is de aanleg van de eerste woonbuurt (de Hanzewaard) begin jaren '70 van start gegaan. In de beginjaren lag Randmeer aan de rand van de stad. Inmiddels ligt Randmeer op een centrale en strategische plek binnen de bebouwde kom van Harderwijk.

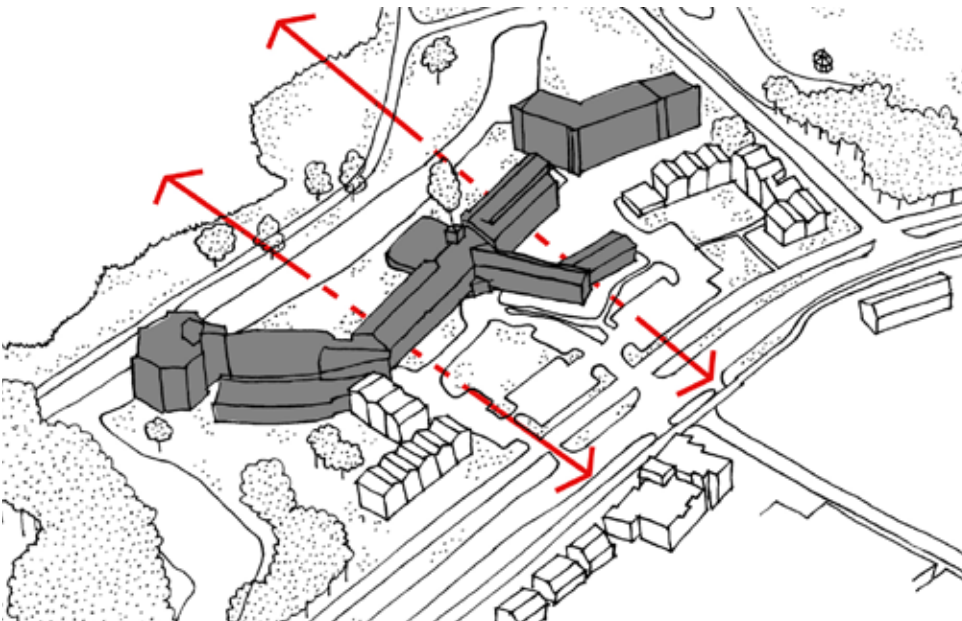
Randmeer is in 1960 ontstaan door de bouw van het hoofdgebouw. Vervolgens zijn er meerdere kleinschalige toevoegingen aan weerszijden van het hoofdgebouw gerealiseerd, die later ook weer deels gesloopt zijn. In 1998 is het gebouw van de VVE Randstaete gerealiseerd, gevolgd door het gebouw van de VVE Plantage in 1999. In 40 jaar tijd is er op deze plek een behoorlijke verdichtingsslag gemaakt en is het zicht op het Wolderwijd vanaf de zijde Westeinde steeds verder beperkt. Door de aankomende sloop van een aantal oudere panden, waaronder het kenmerkende hoofdgebouw, komt er ruimte voor nieuwbouw dat aan de eisen van deze tijd kan voldoen. Bovendien biedt nieuwbouw de kans om de kwaliteit van de context beter te benutten.



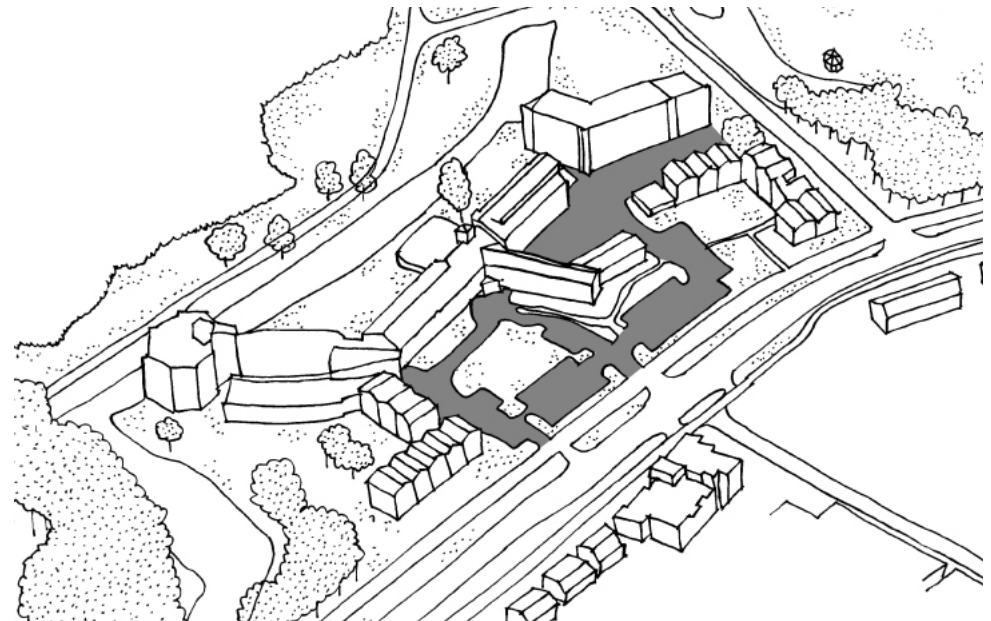
kwaliteit: kracht van het groen; bebouwing in een parkachtige setting



knelpunt: versnippering buitenruimte, weinig onderlinge samenhang



knelpunt: bebouwing blokkeert zicht op - en toegang tot - achterliggend water



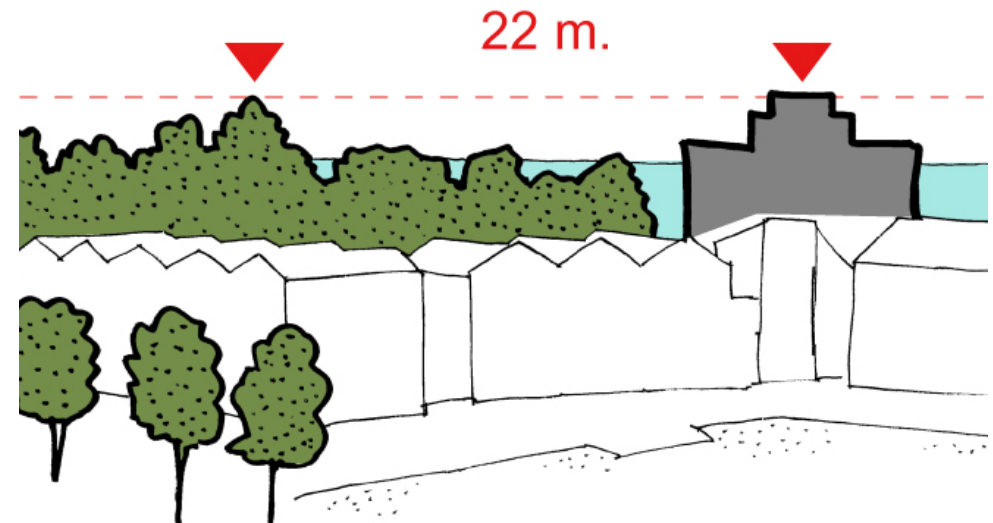
knelpunt: relatief veel verharding in de buitenruimte

2. ANALYSE

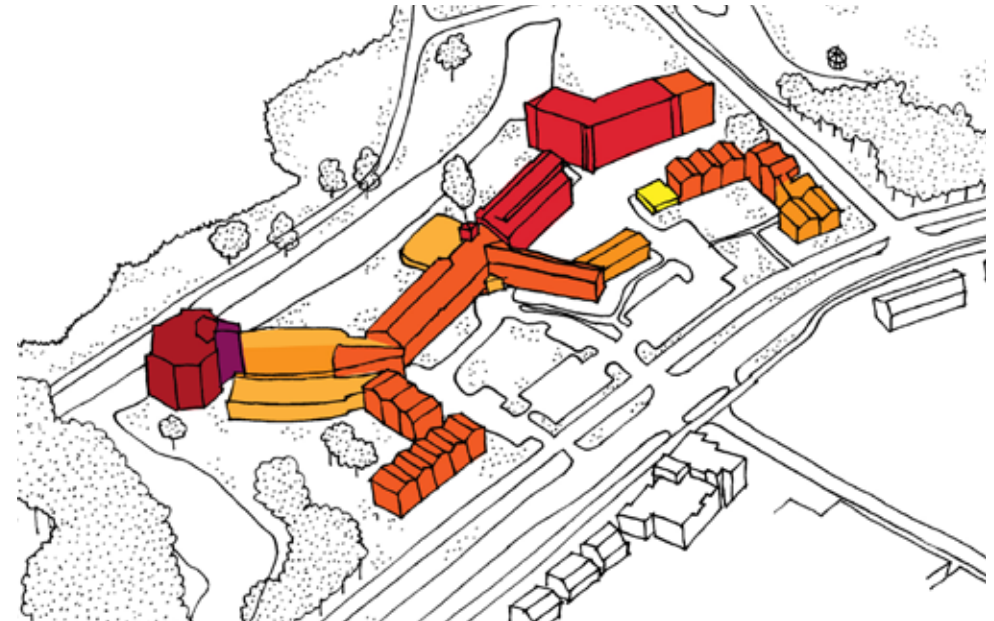
Morfologisch

De grootste kwaliteit van de plek is de kracht van de harmonie tussen het groen, water en de bebouwing. Veel woningen hebben een oriëntatie richting het water. Het overgrote deel van de bebouwing is ondergeschikt aan de massa van de bomen rondom Randmeer. Kenmerkend is de gelaagde opbouw van bebouwing door de enorme variatie aan bouwhoogtes en in kleine en grote gebaren met een subtiele verdraaiing richting het westen.

Een knelpunt is de versnippering en de beperkte samenhang van groen rondom de bebouwing en kent het terrein relatief veel verharding, waardoor het aan eenheid en gebruikswaarde ontbreekt. Daarnaast vormt de aaneengesloten bebouwing een blokkade in het zicht op het achterliggende water.



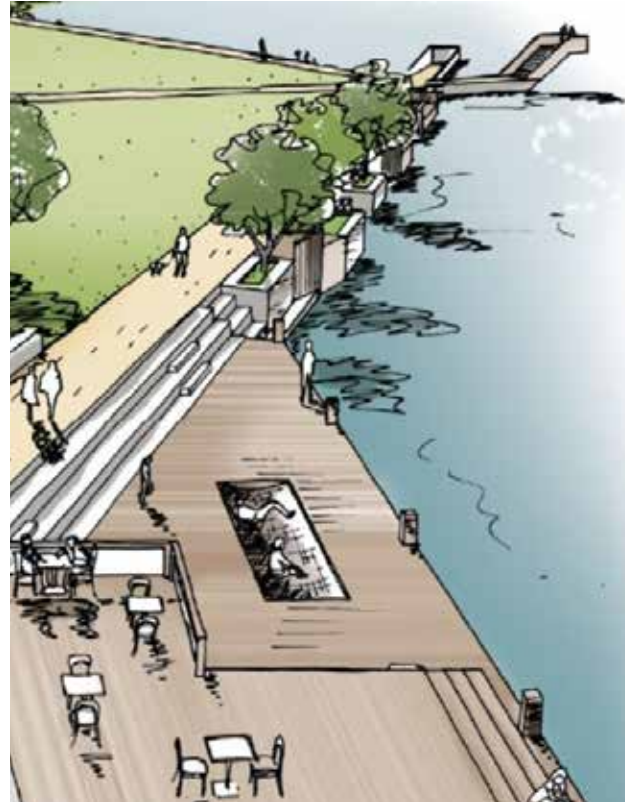
kwaliteit: de bebouwing is hoofdzakelijk ondergeschikt aan de bomen



kwaliteit: gelaagdheid in bouwhoogte en in maat en schaal van gebouwen



Kans: benutten zicht op het water



Kans: aansluiten op ingezette ambitie De Wellen en Plantage



Kans: maken van aantrekkelijke wandelroutes

2. ANALYSE

Conclusies

Vanuit de schaal van de stad is de unieke ligging van Randmeer een belangrijke kwaliteit. Het biedt kansen om met de herontwikkeling aan te sluiten om het raamwerk van de Groene Long en de Water Zoom en de reeds ingezette ambitie voor de herinrichting van de Wellen en de Plantage. Het is een uitgelezen kans om het terrein meer onderdeel van de stad te laten zijn door de buitenruimte gedeeltelijk toegankelijk te maken waardoor er vanuit de plek en de omgeving aantrekkelijke wandelroutes ontstaan. Daarnaast ligt er een kans om de zichtbaarheid van het achterliggende water vanuit de stad (Westeinde) beter zichtbaar te maken.

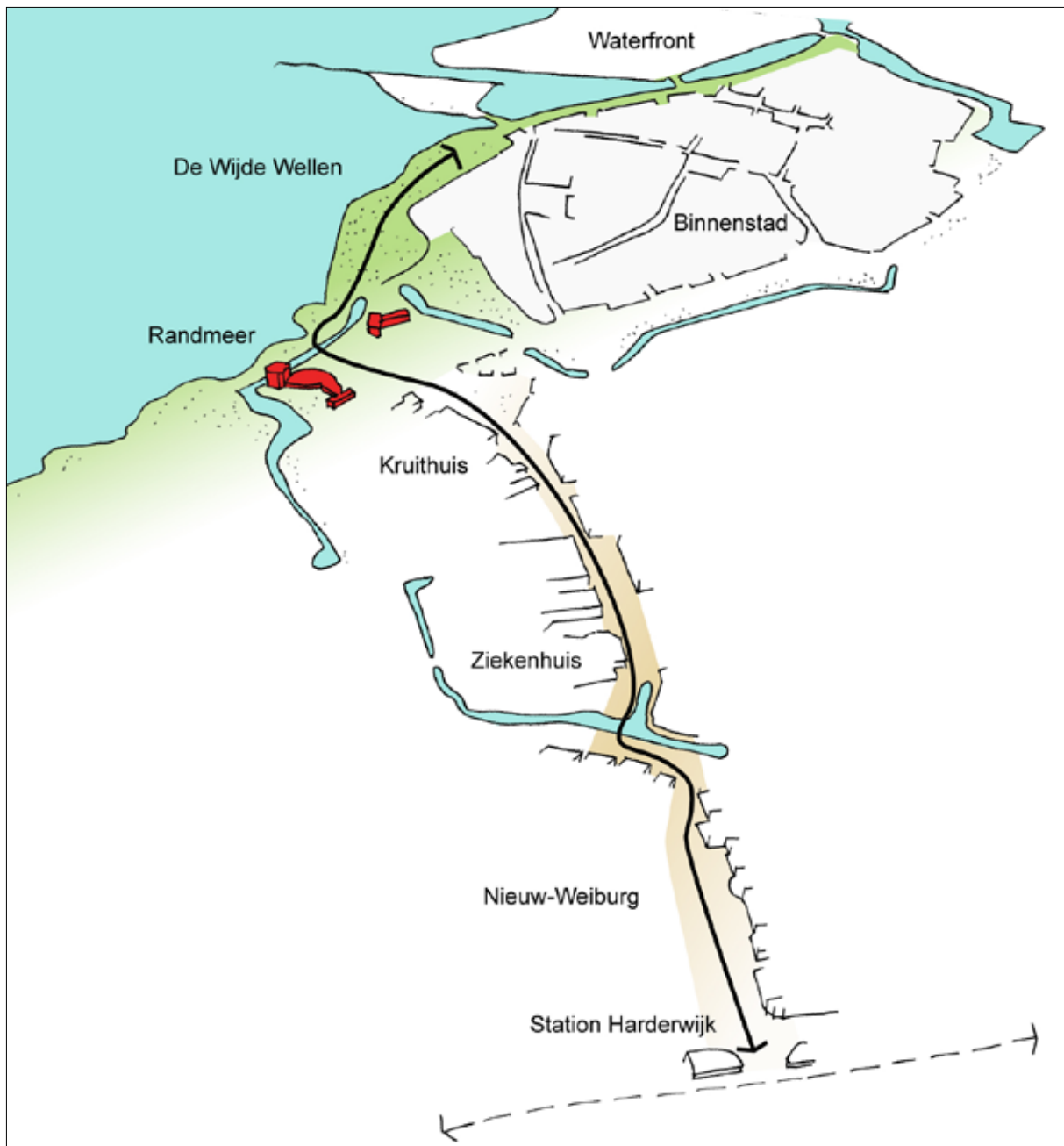
Vanuit de schaal van het terrein liggen er veel kansen om met de herontwikkeling in te zetten op een hoogwaardig ingerichte buitenruimte die een herkenbare eenheid is, waarbij gebruikswaarde en beleving een belangrijke rol spelen in het welzijn van de ouderen op deze plek. De huidige situatie met de relatief veel verharding en versnipperde ruimtes biedt daar te weinig ruimte voor. Verder is het een kans om verder in te zetten op de huidige gelaagdheid in de bebouwing; van grof naar fijn en van hoog naar laag. Het is belangrijk om met de nieuwbouw te zoeken naar een verhouding die voldoende in balans is met de omgeving waarin deze veelal ondergeschikt is aan het groen (de bomen).



kleine schaal bebouwing aan zijde Westeinde



grote schaal bebouwing aan zijde Wolderwijd



*Randmeer als onderdeel van een nieuwe wandelroute
tussen het station en de boulevard.*

3. UITGANGSPUNTEN

Ruimtelijk concept

- Losse gebouwen in een parkachtige setting waarbij landschap en bebouwing in balans zijn.

Kwaliteiten omgeving benutten

- Zicht op het water zonder belemmering van geparkeerd blik;
- Respecteren en continueren groene open ruimte aan de kant van het Zeepad, de 'Water Zoom'.
- De 'Groene Long' versterken door toepassen van groen van betekenis;
- Zoek de verbinding met het Zeepad en de Centrale Zone: ziekenhuis, Nieuw Weiburg, station, maar ook de ingezette kwaliteit bij de Wellen / Plantage.

Nieuwbouw

- Bouwhoogte: gemiddeld 5 bouwlagen, met een hoogteaccent van maximaal 22 meter (grens boomtoppen). Een gelaagde opbouw is hierin belangrijk;
- Oriëntatie, geleding, materialisatie en kleurgebruik van de nieuwbouw met de omgeving afstemmen;
- Gebouwen staan in het groen;
- Een prettig windklimaat;
- Uiterste rooilijn aan waterkant is de rooilijn van het huidige hoofdgebouw;
- Ondersteunende zorgfuncties zijn herkenbaar en bereikbaar;
- Plek voor afvalcontainers (scheiden).

Buitenruimte

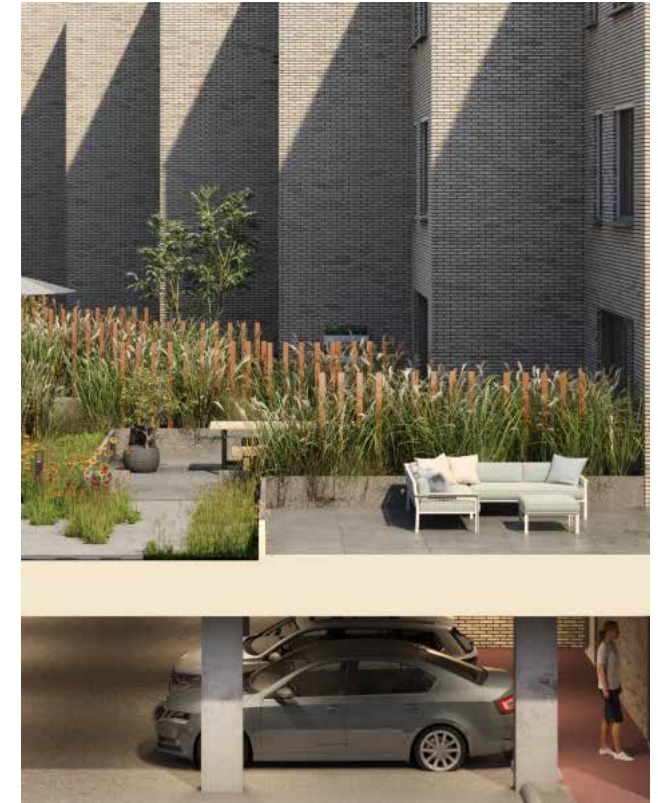
- Een parkachtig verblijfsgebied met betekenis door een balans in eenheid / variatie en gebruikswaarde / sierwaarde;
- Parkeren en verharding op maaiveld slechts minimaal aanwezig;
- Openbare toegankelijkheid door een logische padenstructuur en ontmoetingsplekken met de omgeving te verbinden zodat er een aantrekkelijk 'ommetje' gemaakt kan worden;
- Ruimte voor besloten collectieve groene ruimtes, specifiek voor de bewoners;
- Zorgvuldige vormgeving in de overgang van binnen naar buiten;
- Aanplanten van volwassen bomen;
- Rijk beplantingsplan ter bevordering van de belevingswaarde en biodiversiteit;



*Een parkeeroplossing buiten op maaiveld ontkracht de potentie van de buitenruimte. Het resulteert in veel verharding, verkeersbewegingen, onveiligheid, uitzicht op blik en een buitenruimte met weinig betekenis en gebruikswaarde.
(principe conform voorgestelde plan uit 2020)*



*Een halfverdiepte parkeeroplossing in de buitenruimte resulteert weliswaar in het onttrekken van blik uit het zicht, maar beperkt nog steeds de gebruikswaarde en betekenis van een groene buitenruimte.
(alternatief principe op het voorgestelde plan)*



*Een inpandige parkeeroplossing onder het gebouw (half verdiept of op maaiveldniveau) resulteert in de volledige benutting van de buitenruimte met een kwalitatieve betekenis en gebruikswaarde.
(voorgesteld principe alternatieve plan)*

3. UITGANGSPUNTEN

- Een kwalitatief groene, gezonde en veilige omgeving draagt bij aan het welzijn van kwetsbare doelgroepen;
- Een groene rand rondom het terrein, minimaal 12 meter afstand houden;
- Klimaatadaptieve inrichting;
- Inzet landschapsarchitect is vereist.

Programma

- Het intramurale zorgprogramma keert terug in de nieuwbouw;
- Aanvullend komt er een deel sociale huur en een deel huur in het middensegment;
- De nieuwbouw wordt voorzien van de nodige maatschappelijke en sociale voorzieningen. Hierin is het Liv-Inn concept van belang;
- Exact woningaantal nader te bepalen.

Verkeer & parkeren

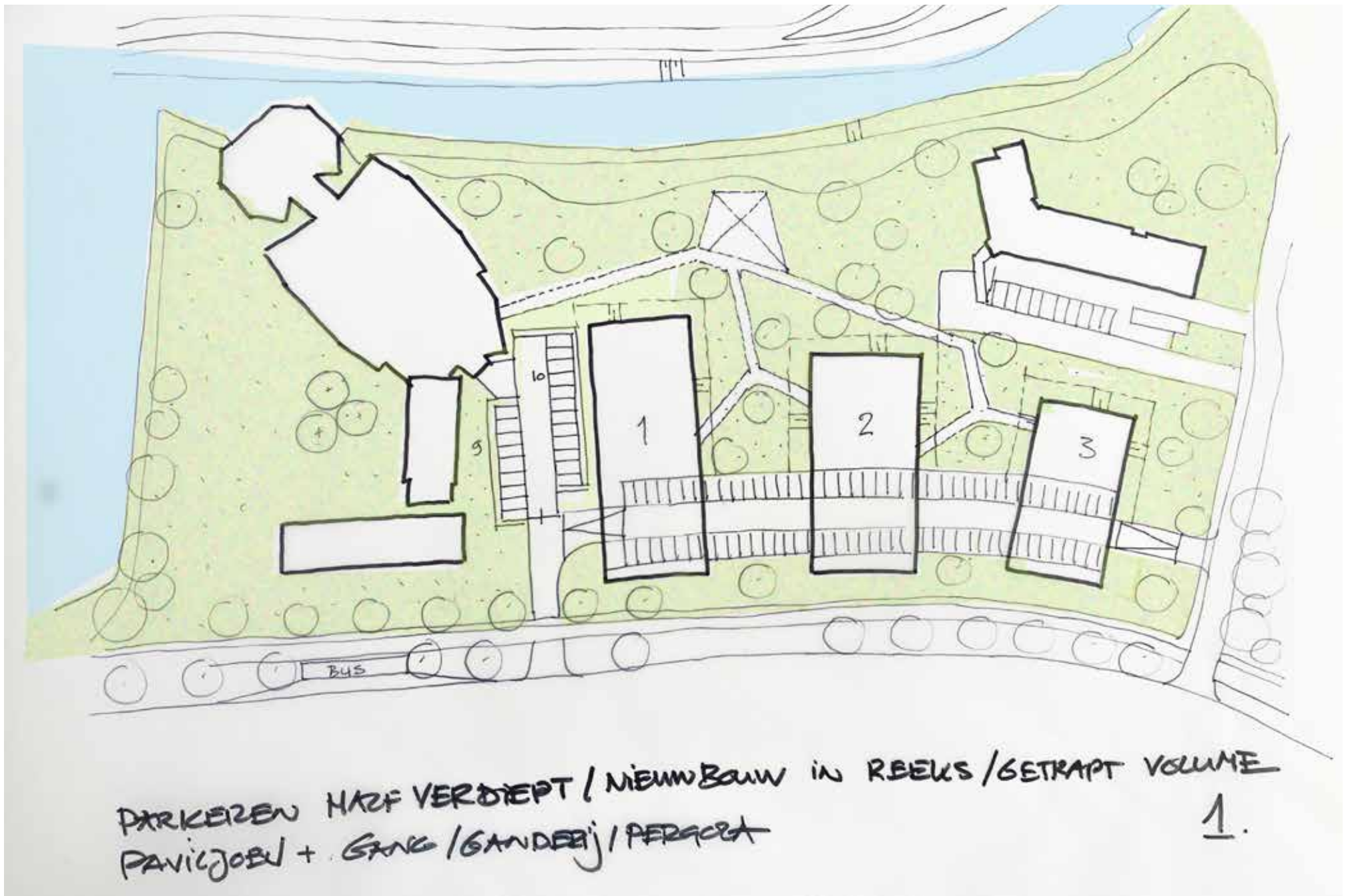
- Parkeren onder / tussen de gebouwen uit het zicht (half verdiept of inpandig op maaiveldniveau), hierbij is er aandacht voor een prettige overgang tussen gebouw en buitenruimte;
- Parkeren (+ aantallen) VVE Randstaete, VVE Plantage en Meerstaete op maaiveld behouden;
- Parkeernorm is maatwerk;
- T-splitsing Westeinde / Kruithuis ombouwen naar een volwaardig kruispunt waar het nieuwe Randmeer zijn oprit en entree heeft en waar het overgrote deel van de verkeersontsluiting plaats vindt;
- De verkeersontsluiting van een klein deel van het nieuwe programma eventueel via de Plantage ontsluiten;
- Voorbereiding elektrische laadpalen.

- Stalling voor fietsen en scootmobielen;

Tot slot

De aanleg van kwalitatief groen en een specifieke parkeeroplossing uit het zicht, is bij dit programma een investering, die zich door aanpassing van het bestemmingsplan terugverdient dankzij een vermeerdering van de oorspronkelijke grondwaarde. Dit in relatie tot een bijzonder strategische ligging naast de Centrale Zone en de binnenstad.

De realisatie van half verdiept parkeren is relatief betaalbaar gezien de zandbodem en een grondwaterstand die circa 1,5 meter onder maaiveld ligt. Een voordeel van parkeren onder het gebouw is dat mensen droog aankomen en via een lift direct de woning kunnen bereiken.



4. SCHETSVERKENNING

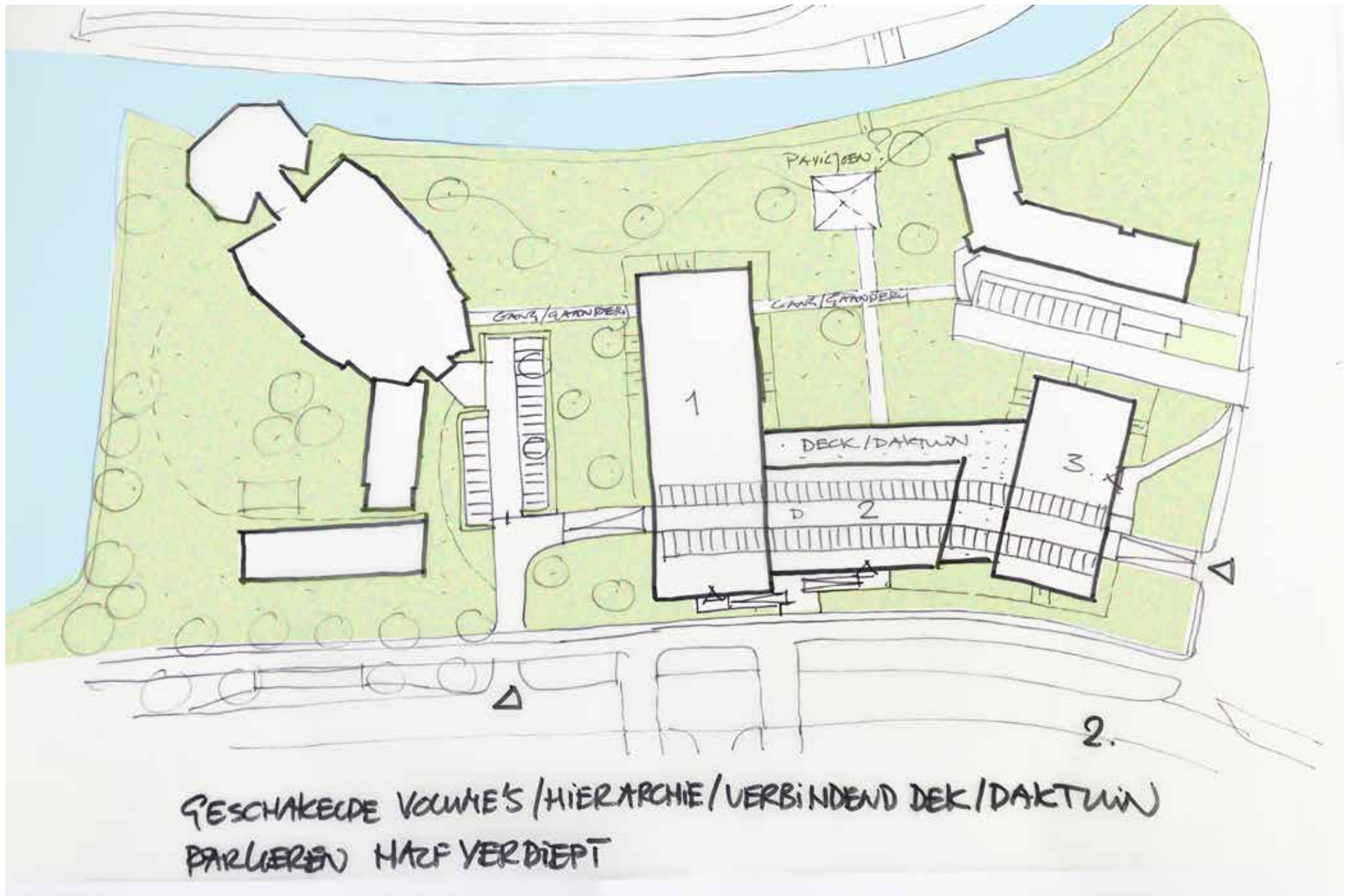
Model 1

Dit model gaat uit van een reeks van drie getrapte gebouwen die middels een half verdiepte parkeergarage aan elkaar geschakeld zijn. De nieuwe gebouwen staan in dit model zo dicht mogelijk tegen het Westeinde. Hierdoor blijft er aan de waterzijde veel ruimte voor een parkachtige inrichting met voldoende betekenis. In deze parkachtige inrichting is een paviljoen opgenomen. De nieuwe bouwwerken worden middels een gaanderij of pergola met elkaar verbonden.

De verkeersontsluiting van dit model ligt zowel aan de Westeinde als aan de kant van de Plantage. De bestaande VVE's behouden hun eigen ingang en parkeerplaatsen.

Hiernaast ter indicatie een aantal referentiebeelden die een idee geven van het voorgestelde idee en sfeer.





4. SCHETSVERKENNING

Model 2

Dit model gaat uit van een compact en geschakeld bouwwerk die uit drie losse gebouwen bestaat. Het geheel wordt bij elkaar gehouden door een verbindend dek of daktuin met daaronder een halfverdiepte parkeergarage. De nieuwbouw staat in dit model zo dicht mogelijk tegen het Westeinde om de groene kwaliteiten aan de waterzijde zoveel mogelijk te kunnen benutten. In deze nieuwe parkachtige inrichting aan het water is een paviljoen opgenomen. De nieuwe bouwwerken worden middels een gaanderij of pergola met elkaar verbonden. De buitenruimte heeft een hiërarchie met een meer openbaar toegankelijk deel en een deel die meer besloten is (de daktuin).

De verkeersontsluiting van dit model ligt zowel aan de Westeinde als aan de kant van de Plantage. De bestaande VVE's behouden hun eigen ingang en parkeerplaatsen.

Hiernaast ter indicatie een aantal referentiebeelden die een idee geven van het voorgestelde idee en sfeer.





VERBINDEND DECK/DAKTUIN TUSSEN NIEUWBOUW
 PARKEREN HALFVERDIEPT OF OP MAAIVELD

3.

4. SCHETSVERKENNING

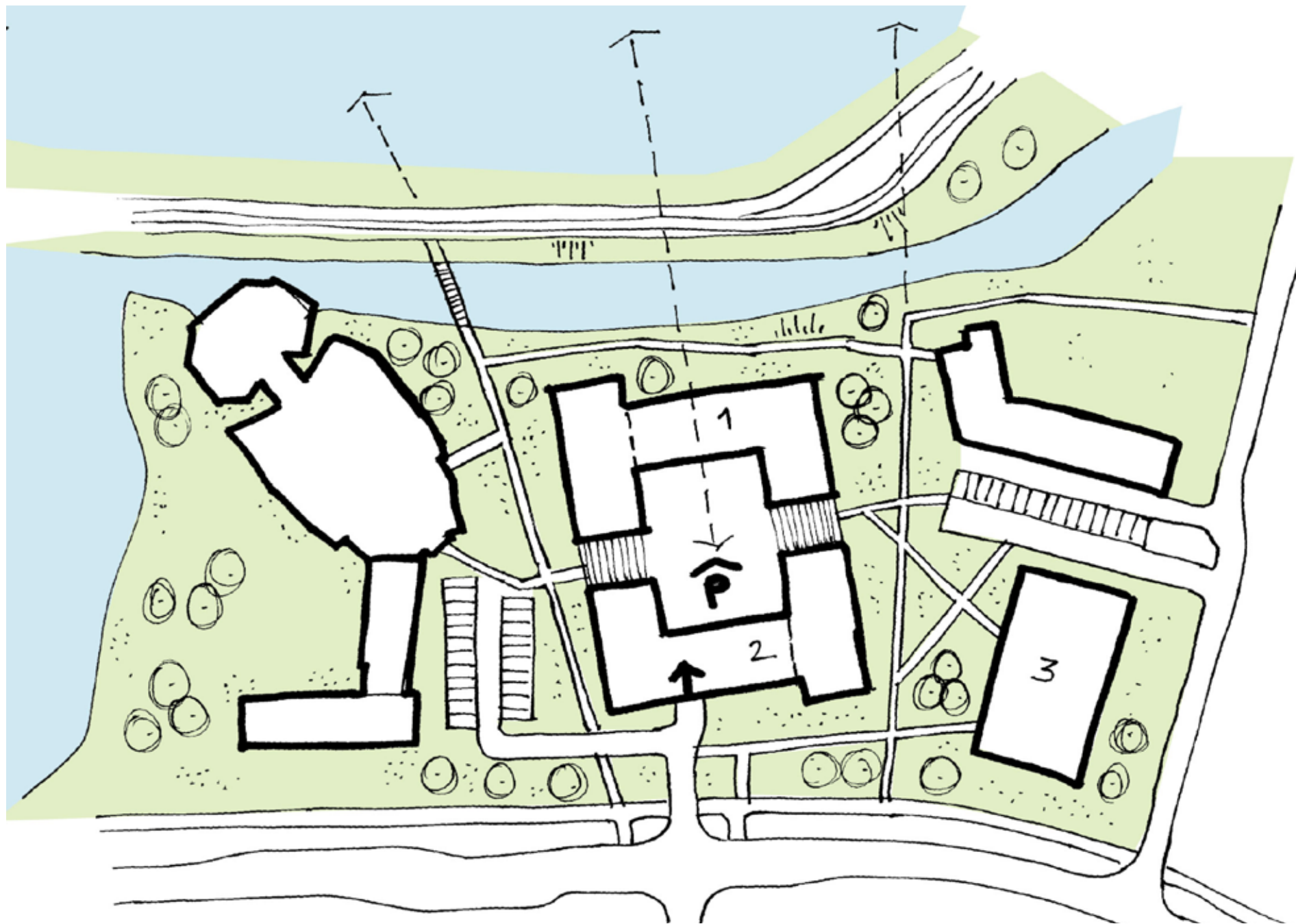
Model 3

Ook dit model gaat uit van het groeperen van drie losse gebouwen rondom een half verdiepte parkeergarage die door een dek of daktuin met elkaar verbonden worden. Deze variant kent meer parkeren op maaiveld. Het gebouw richting het water doet mee in de verdraaiing die ook in de bestaande bebouwing te vinden is. De buitenruimte heeft een hiërarchie met een meer openbaar toegankelijk deel en een deel die meer besloten is (de daktuin).

De verkeersontsluiting van dit model ligt zowel aan de Westeinde als aan de kant van de Plantage. De bestaande VVE's behouden hun eigen ingang en parkeerplaatsen.

Hiernaast ter indicatie een aantal referentiebeelden die een idee geven van het voorgestelde idee en sfeer.





4. SCHETSVERKENNING

Model 4

Dit model gaat uit van drie losse gebouwen, waarvan er twee gebouwen door een inpandige parkeeroplossing (op maaiveldniveau) aan elkaar gekoppeld zijn. Deze gebouwen staan meer naar het water waardoor zoveel mogelijk mensen van het weidse uitzicht kunnen genieten. De buitenruimte heeft een hiërarchie met een meer openbaar toegankelijk deel en een deel tussen de gebouwen die meer besloten is. Vanuit dit besloten deel is er door een opening in het gebouw alsnog zicht op het water. De padenstructuur is opgezet vanuit de gedachte om een rondje te kunnen lopen en vanuit hier de verbinding met de omgeving te zoeken (bijvoorbeeld door een loopbrug richting het Zeepad).

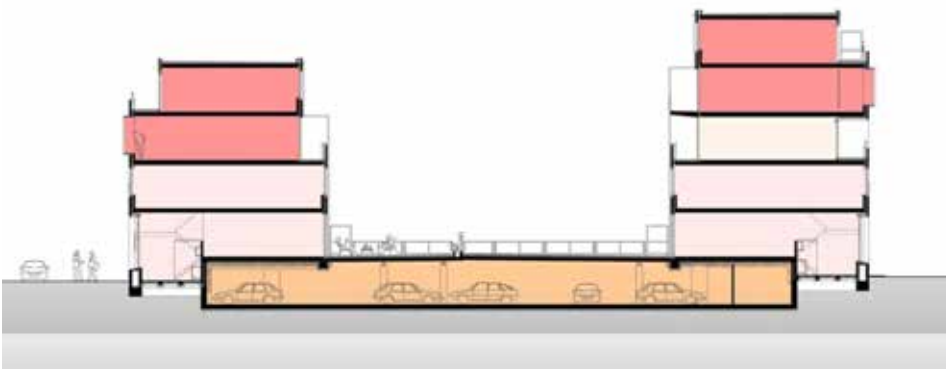
De verkeersontsluiting van dit model ligt hoofdzakelijk aan een nieuwe volwaardige kruising Westeinde / Kruithuis. Een klein deel kan eventueel aan de kant van de Plantage ontsloten worden. De bestaande VVE's behouden hun eigen ingang en parkeerplaatsen. In dit model is dus geen sprake van een half verdiepte parkeeroplossing waardoor de kosten minder hoog zijn.

Hiernaast ter indicatie een aantal referentiebeelden die een idee geven van het voorgestelde idee en sfeer.





Impressie van een voorbeeld waar de bebouwing en buitenruimte in harmonie met elkaar zijn ontworpen.



Voorbeeld van principeddoorsnede met parkeren tussen de gebouwen



Voorbeeld van een oplossing met kleinschalige niveauverschillen

5. CONCLUSIE

Behalve de situering van de bouwcontour is het gebouwconcept, de hoogte, de architectonische uitwerking (niet te massief), de uitwerking van het zorgprogramma en vooral ook de inrichting van het maaiveld (parkeren/routes, ontsluiting, groen, landschap) van belang om tot een goed en acceptabel plan te komen. Met de schetsvoorstellen is geprobeerd om richting aan een alternatief plan te geven. Deze uitgangspunten zullen in de vervolgitwerking moeten worden bevestigd en gerespecteerd.

Tijdens een bespreking met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (24 februari 2021) is gebleken dat er een lichte voorkeur voor model 4 uitgaat. Dit vanwege de evenwichtige balans tussen groen en bebouwing, de duidelijke zichtvensters zonder al te veel belemmeringen en de sterke groene rand rondom.