Plan van Aanpak

- **Herontwikkeling, verzorgingstehuis Randmeer, te Harderwijk**
- **Appartementencomplex Plantage en Klaverblad, te Harderwijk *(–Planmatig onderhoud 40 appartementen, Meerstaete en Westeinde.)***

Vastgesteld op 17 november 2021



Gezamenlijk document van de gemeente Harderwijk, Habion, Koopmans, Stichting Zorggroep Noordwest Veluwe, Peters en Lammerink[1] en omwonenden waarin het proces beschreven wordt om samen tot een plan voor de herontwikkeling van Randmeer, Plantage en Klaverblad te komen en planmatig onderhoud 40 appartementen, Meerstaete en Westeinde[2].

[1] Bron, www.Randmeer-harderwijk.nl: Herontwikkeling Randmeer is een project van Habion, Koopmans, Zorggroep Noordwest Veluwe en Peters en Lammerink.
[2] Planmatig onderhoud maakt feitelijk geen deel uit van de scope van het project. Gezien de mogelijk gelijktijdige uitvoering hier wel genoemd.

PvA versie 17 november 2021 - vastgesteld

Versie	Datum	Status	Auteur	Omschrijving
2.1	12-3-2021	concept	Linda Schravendeel	Gewijzigd: Inleiding, voorgeschiedenis communicatie, werkgroep, doelstelling, omschrijving werkgroep, betrokken partijen, belangen van de partijen, afspraken proces. “Ruimtelijke analyse & uitgangspunten herontwikkeling Randmeer Harderwijk” zijn toegevoegd als onderlegger voor gesprek over alternatief plan” Mogelijkheid tot escaleren naar de gemeenteraad toegevoegd in proces beschrijving.
3	28-4-2021	Concept	Linda Schravendeel	Toegevoegd: Processtappen, communicatie
3.1	11-5-2021	concept	Mathijs van Beem	Opmerkingen Habion/Koopmans ingevoegd + vervolgstappen ná werkgroep.
4	18-5-2021	Concept	Linda Schravendeel	Afslanken van het document, waarbij processtappen en communicatie belangrijk zijn.
4.1	20-5-2021	Concept	Tim Nagtegaal en Linda Schravendeel	Kleine toevoegingen in processtappen (tussen oktober 2020 en januari 2021) en communicatie.
4.2	31-5-2021	Concept	Opmerkingen Habion verwerkt door Linda Schravendeel	Titel: Communicatie- en processtappen. Uitwerking vervolgstappen, klankbordgroep.
4.3	14-06-2021	Concept	Jeroen de Jong	Wijzigingen aangebracht naar aanleiding vergadering 10 juni, Linda, Tim, Joost en Jeroen
4.4	21-06-2021	Concept	Joost Kramer	Tijdslijn en fasering ingebracht inclusief mijlpalen en voorwaarden waaraan deze moeten voldoen.
4.5	30-08-2021	Concept	Joost Kramer	Themasessies beschreven en toegevoegd aan tijdslijn.
4.6	31-08-2021	Concept	Tim Nagtegaal	Kleine aanpassingen in de planning doorgevoerd

4.7	10-9-2021	Concept	Linda Schravendeel	Opmerkingen van Wiljan, Joyve, Ton Jansen, Mathijs, Henry en Joost verwerkt. Bijlage 1 toegevoegd en ernaar verwezen.
4.8	27-09-2021	Concept	Ellen de Bruin, Henry Diteweg &, Wiljan de Bruin, Joyce Meyer, Joost Kramer	Projectdoelstellingen toegevoegd Risicoanalyse toegevoegd • Detaillering per thema voor het indienden van het plan. • Werkgroep blijft bestaan t/m de oplevering. Samenstelling, scope, doelstellingen etc. zullen per fase bepaald worden. Immers, in de uitvoeringsfase zijn andere aspecten aan de orde dan in de ontwerpfase. • Themasessies worden gepland wanneer al het 'input' materiaal, één week van te voren beschikbaar is. • Wanneer het niet lukt om in één sessie tot de gewenste output te komen wordt er een vervolgsessie ingepland, tenzij geconcludeerd wordt dat een vervolg niet tot een oplossing leidt; in dat geval wordt het punt in de verschillenmatrix opgenomen. • Voorstel is om tijdens de eerst komende werkgroep vergadering de in- en output per thema vast te stellen en om een inschatting te maken van de benodigde tijd. T.b.v leesbaarheid van Hoofdstuk 2, bijlage 2 van gemaakt
4.9	27-09-2021	Concept	Martin Krijgsman, Joost Kramer, Henry Diteweg, Tim Nagtegaal	Verwerking enkele opmerkingen, vaststelling scope, doel etc.
4.10	13-10-2021	Concept ter vaststelling	Martin Krijgsman, Tim Nagtegaal	Verwerking opmerkingen initiatiefnemers en laatste opmerkingen werkgroep 27/9
4.11	18-10-2021	Commentaar op Concept ter vaststelling	Joost Kramer	Zie wijzigingen
5	17-11-2021	Definitief	Tim Nagtegaal	Wijzingen doorgevoerd zoals besproken in de werkgroep van 20 oktober 2021

Inhoud

1. Inleiding 5

2) Projectopdracht 6

3) Vervolgstappen 7

4) Communicatie 11

5) Rollen in communicatie 12

6) Voorstellen communicatie 12

7. Thema sessies 15

Bijlage 1: Overzicht van vragen en antwoorden bij thema's 'herontwikkeling Randmeer' 27

Bijlage 1: Data overzicht 35

1. Inleiding

Dit document is een projectbeschrijving. Dit betekent op welke manier het proces naar voldoende draagvlak voor een ontwerp voor de nieuwbouw voor het nieuwe Randmeer beschreven wordt. Dit document gaat daarbij niet in op de inhoud. De scope van dit project beperkt zich tot het organiseren van werkgroepen en werksessies om tot een plan te komen om mee in procedure te gaan. De scope van de werkgroepen beperkt zich tot het komen tot de hoofdlijnen, zoals volume, aantallen, doelgroep, hoogte, ontsluiting en parkeren, wat ten grondslag zal liggen aan het bestemmingsplan.

Aanleiding
Omdat de huidige ouderenhuisvesting niet meer voldoet aan de huidige wensen heeft woningcorporatie voor ouderen Habion, in overleg met zorgorganisatie ZNWV, besloten om verzorgingshuis Randmeer, de appartementencomplexen Plantage en Klaverblad in Harderwijk te vernieuwen en om planmatig onderhoud uit te voeren op 40 appartementen in Meerstaete en Westeinde[3].

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Stadsweiden- Kruithuis', aangezien de bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw mogelijk maakt. Ook voor de te renoveren wooneenheden geldt dat wonen de hoofdfunctie dient te zijn. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.[4]

Voordat het ontwerp de procedure ingaat om tot een bestemmingsplan wijziging te komen, werkt de werkgroep thematische een aantal onderwerpen uit.

“Het doel van de werkgroep is om gezamenlijk tot een breed gedragen plan te komen waar voor iedere partij voldoende draagvlak is.” Daar waar partijen het niet eens kunnen worden, wordt dit voor de commissie en gemeenteraad inzichtelijk gemaakt in een verschillenmatrix met de standpunten van verschillende partijen.

Voorgeschiedenis communicatie
Habion heeft voor de zomer van 2020 een plan voor nieuwbouw via een brochure aan de buurt gepresenteerd. Als reactie op het plan, dat tot stand kwam in samenwerking wat Habion afstemde met de gemeente en de zittende zorgorganisatie, maakten deze omwonenden hun bezwaren kenbaar aan Habion, Koopmans en de gemeente.. Daarbij laten omwonenden weten het inhoudelijk niet eens te zijn met delen van het ontwerp voorstel. Volgens de buurt is het voorstel onder andere te massaal en te hoog, niet passend voor de plek, is er te weinig aandacht voor groen, worden parkeerproblemen voorzien, behoeft de ontsluiting van het gebied aandacht en heeft ze vragen over de beoogde doelgroep. Er zijn hierover verschillende gesprekken geweest tussen inwoners, de gemeente, Habion, Koopmans en de zorggroep. In onderstaand schema wordt weergegeven welke processtappen daarin tot op heden zijn gezet.

[3] Planmatig onderhoud maakt feitelijk geen deel uit van de scope van het project. Gezien de mogelijk gelijktijdige uitvoering hier wel genoemd.
[4] Bron: TOE Harderwijk, Westeinde_Plantage_concept_08-05-2020

2) Projectopdracht

Plan uitgangspunten:

Document	Auteur	Status
Ruimtelijke analyse en uitgangspunten	Gemeente Harderwijk samen met Marnix Tavenier	Vastgesteld
Scopingsdocument	Werkgroepsleden	Vastgesteld
Studiemodel 5	Peters en Lammerink architecten	In bespreking

Tijdens de sloop en de bouw

- Voor de bewoners van Residénce plantage is er een eigen in- en uitrit afgesloten d.m.v. een slagboom[5].
- Voor de bewoners van Residénce Plantage moeten er 14 afsluitbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
- Voor de bewoners van Residénce Randstaete is er een eigen in- en uitrit afgesloten d.m.v. een slagboom.
- Voor de bewoners van Randstaete moeten er 19,5 parkeerplaatsen achter deze slagboom ingericht worden[6]. (vervolgfase ook i.v.m. tijdelijk parkeren tijdens de bouw)

Verdere uitwerking tijdens de behandeling van de thema's.

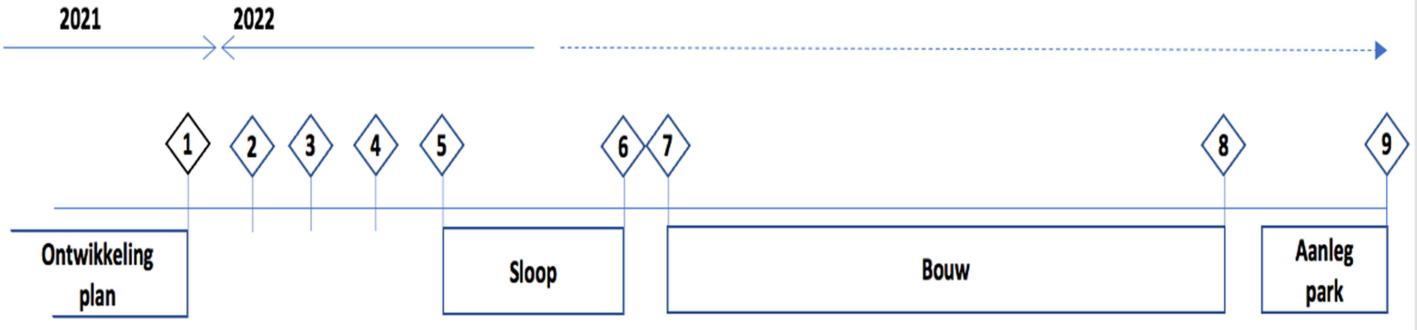
Bij oplevering:

- Circa 157 appartementen waarvan, 68 zorgappartementen[7]. De term intramuraal voor de zorgappartementen is leidend, conform het collegebesluit. De precieze invulling hiervan volgt in overleg tussen de bestuurders van de gemeente, Habion en Zorggroep.
- Aantal woningen binnen vastgesteld bouwvolume (conform bestemmingsplan)
- Oorspronkelijke bewoners keren terug in de nieuwbouw, mochten zij dit wensen
- Voor de bewoners van Residénce plantage moet er een eigen in- en uitrit zijn afgesloten d.m.v. een slagboom
- Hiermee behouden de VVE's hun eigen ingang en parkeerplaatsen
- Voor de bewoners van Residénce Randstaete is er een eigen in- en uitrit afgesloten d.m.v. een slagboom[8]
- Voor de bewoners van Randstaete moeten er 19,5 parkeerplaatsen achter deze slagboom ingericht worden.
- Ingerichte fysiopraktijk, ingerichte kapsalon[9]
- Ingericht 'Livv in' concept met bijbehorende maatschappelijke activiteiten.
- Ingericht park.

[5] Bron: Planuitgangspunten
[6] Bron: VvE-Randstaete-Westeinde-akte-splitsing-dd-23-sept-1998
[7] Scopingsdocument
[8] Bron Planuitgangspunten
[9] Mits hier een ondernemer bereid wordt gevonden

3) Vervolgstappen

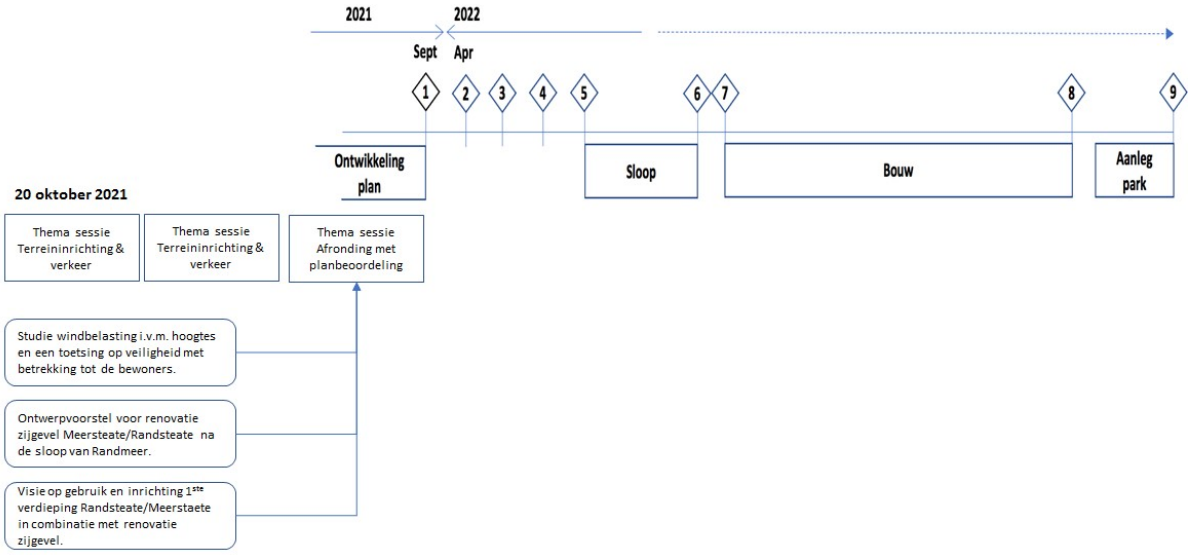
In onderstaande figuur staat de fasering weergegeven in de tijd en de daar bijbehorende mijlpalen **(LET OP: tijdslijn is indicatief!).**



Mijlpalen:

1. Plan gereed om de procedure in te gaan.
2. Bestemmingsplan gereed.
3. Bestemmingsplan gewijzigd.
4. Vastgesteld ‘Liv Inn’ concept.
5. Start sloop.
6. Einde sloop.
7. Start bouw.
8. Oplevering bouw.
9. Oplevering park en parkeerplaatsen.

Onderstaand figuur geeft de detaillering weer voordat het plan de procedure in kan.



1. Plan gereed om de procedure in te gaan

- Het doel is om tot een gedragen plan te komen, hierbij is van tevoren duidelijk dat er niet over alle onderwerpen binnen het ontwerp eensgezindheid zal ontstaan. Daarvoor liggen de wensen en belangen te ver uit elkaar. We spreken af dat bij een plan: “agree to disagree” een mogelijke uitkomst is. Daarbij wordt er in het verslag van de laatste werkgroep genoteerd wat de punten zijn waarop er geen eensgezindheid kon ontstaan.
- Per thema worden de belangrijkste onderwerpen op gepakt om zodoende tot een nadere uitwerking van het ontwikkelingsplan te komen. Deze themasessies worden gefaciliteerd en voorgezeten door de gemeente. Per themasessie wordt vastgesteld:
    - Welke vertegenwoordigers er vanuit de werkgroep deelnemen
    - Welke (externe)expertise er voor de sessie nodig is
    - Welke informatie er voor de themasessie aanwezig moet zijn, waarbij het uitgangspunt is dat deze informatie minimaal 1 week voor de sessie beschikbaar is, zodat de deelnemers van de sessie zich goed kunnen voorbereiden en daardoor de sessies zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen plaatsvinden.
    - Wat de uitkomst van de sessie moet zijn, waarbij de noodzakelijke detaillering plaats vindt voordat het plan de procedure in gaat, zoals beschreven bij de themasessies input/output.
    - Het kan zijn dat het niet lukt om in één sessie alle onderwerpen van dat thema te behandelen, in dit geval moet er een nieuwe sessie gepland .
    - In de laatste thema sessie afronding worden te uitkomsten, de verslagen, van de behandelde thema’s samen met de opgeleverde rapportages verwerkt tot een gezamenlijk eindoordeel, weergegeven in een verschillenmatrix. Daarin wordt het eindoordeel van 1. De initiatiefnemer(s) 2. De omwonenden/belanghebbenden 3. De ambtelijke vertegenwoordiging in drie kolommen weergegeven.
    - Om een zo breed mogelijk gedragen plan te hebben worden er twee voorlichtingssessies georganiseerd om alle omwonenden het nieuwe plan te presenteren. Op basis van de geactualiseerde 3-D onderwerpen kan het nieuwe plan

gepresenteerd worden zodat de omwonenden vanuit verschillende perspectieven een beeld krijgen hoe dit eruit komt te zien. Na deze sessies is het plan gereed om de procedure in te gaan.

- Gelegenheid om het tijdens de voorlichtingssessie verzamelde commentaar te verwerken, hiervoor hoeven er geen fysieke sessies georganiseerd te worden maar kan dit worden afgehandeld per mail.

Variant 5 is momenteel de meest gedeelde variant waarbij van circa 157 woningen wordt uitgegaan in een combinatie van sociale woningbouw (circa 78 woningen) en middenhuur (circa 79 woningen). De voorkeur hoogte ligt bij maximaal 6 á 7 bouwlagen vanuit de buurt, omdat dit de hoogte is van de hoogste boomtoppen in de omgeving. De Raad is daar verdeeld over en Habion moet daar nog over besluiten. Voor parkeren is vanuit gemeente (collegebesluit) en omwonenden het uitgangspunt om: het parkeren voor 1/3 op maaiveld op te lossen en voor 2/3 uit het zicht tussen / onder de nieuwbouw op te lossen. Habion heeft aangegeven dat verdiept parkeren financieel niet haalbaar is. De gemeente en Habion gaan hierover nog in gesprek en afspraken zullen in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Tevens zullen er 19,5 plekken terug komen voor VVE Randstaete die alleen door de bewoners van Randstaete te gebruiken zijn. De ontsluiting is aan het Westeinde. De gemeente heeft aangegeven aan Habion mee te denken in het voorkomen van een overvloed aan parkeerplaatsen. Een lage parkeernorm is bespreekbaar.

Naast de themasessie zijn er onderwerpen die uitgewerkt moeten worden nadat het plan de procedure ingaat. In Hoofdstuk 7 zijn de thema's en de uit te werken onderwerpen beschreven. Eerder getoond figuur geeft weer dat de themasessies planbeoordeling, terreininrichting & verkeer plaatsvinden voordat het plan in procedure gaat. De andere themasessies (vanaf hoofdstuk 7.6) vinden daarna plaats.

Naast het uitwerken van de Thema's moeten de onderstaande studies uitgevoerd worden en de daaruit voortkomende rapporten opgeleverd worden aan de werkgroep:

- Studie windbelasting i.v.m. hoogtes met betrekking tot de bewoners en gebruikers van het gebied.
- Ontwerpvoorstel voor renovatie zijgevel Meerstaete/Randstaete na de sloop van Randmeer.
- Geluidsonderzoek door het plaatsen van de gebouwen dichter langs het Westeinde, en de effecten hiervan.

Een visie op gebruik en inrichting 1ste verdieping Randstaete/Meerstaete is onderdeel van het LivInn concept en zal in de volgende fase worden uitgewerkt. .

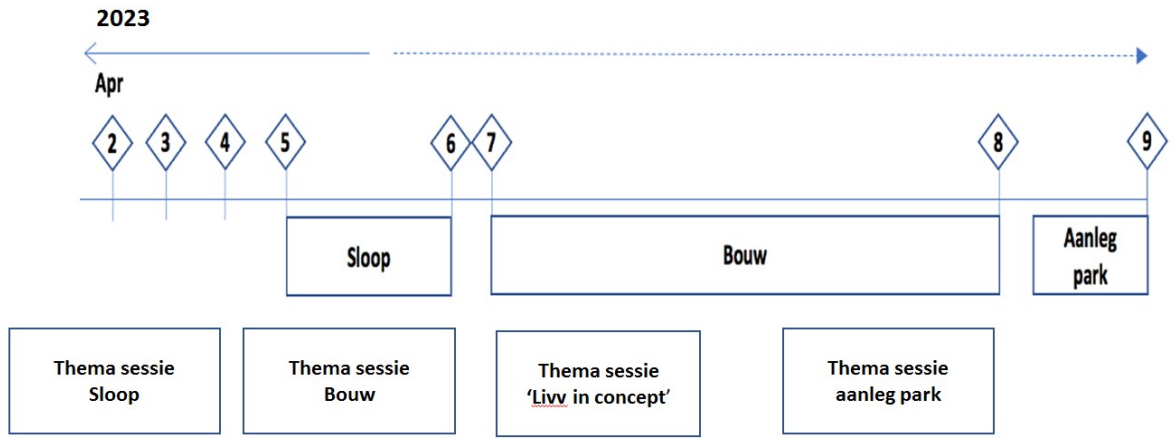
Er is voorgesteld om een themasessie "zorg" te organiseren. De zorggroep heeft daarover aangegeven dat de visie toegelicht kan worden aan de werkgroep. Omdat de omwonenden niet kunnen meebeslissen over dit thema, wordt hier geen volwaardige themasessie voor ingericht.

2. Bestemmingsplan

- Wordt beoordeeld door gemeente op volledigheid
- Wordt door College besproken/besloten, incl. overeenkomsten- en verschillenmatrix
- Na besluitvorming College 6 weken ter inzage
- Zienswijze: worden voorzien van reactie en voorgelegd aan College
- Bestemmingsplan en zienswijze: worden besproken in Commissie Ruimte
- Bestemmingsplan wordt geagendeerd/besloten/geamendeerd in Raad.

3. Goedgekeurd Bestemmingsplan

Onderstaand figuur geeft de detaillering weer nadat het bestemmingsplan goedgekeurd is.



In Hoofdstuk 7 zijn de thema's en de uit te werken onderwerpen beschreven.

Start bestemmingsplanprocedure

Nadat er een plan is wat in procedure gaat, kunnen alle betrokkenen via de formele weg op het plan reageren. De gemeente zal vervolgens volgens de formele weg reageren op deze zienswijzen.

De planning is dat er dit jaar een plan ligt waarmee de ruimtelijke procedure gestart kan worden. Deze procedure bestaat uit de volgende stappen. De data zijn indicatief.

- Collegebesluit publicatie bestemmingsplan (naar verwachting in april 2022)
  - Hierin besluit het college om het bestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen
  - De gemeente en Habion en Koopmans organiseren een informatieavond voor iedereen die interesse heeft in het plan.
  - Iedereen heeft het recht om binnen 6 weken een zienswijze in te dienen.
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan (naar verwachting in oktober 2022)
  - Het college beantwoordt de zienswijzen. Dit heet een zienswijzennota.
  - Indien er zienswijzen zijn dan wordt het bestemmingsplan eerst besproken in commissie Ruimte
  - De gemeenteraad behandeld daarna zowel de zienswijzennota als het bestemmingsplan in Raad en stelt dan vast.
  - Na het vaststellen volgt een beroepstermijn van 6 weken. U kunt alléén in beroep gaan als u een zienswijze heeft ingediend.
  - Na 6 weken is het bestemmingsplan definitief indien er geen beroep wordt ingesteld. Indien wel beroep wordt ingesteld dan volgt juridisch proces.

Vervolg na start bestemmingsplanprocedure, of op verzoek eerder indien nodig (fase 2)

De werkgroep blijft gedurende het hele proces vanaf sloop tot aan de oplevering bestaan, dit om de volgende thema's gedurende het proces gezamenlijk af te stemmen en vast te leggen:

- Sloop
- Bouw
- 'Livv in concept;
- Aanleg park

Voor de communicatie en het informeren van de omwonenden wordt door Habion en Koopmans periodiek (2-maandelijks) een werkgroep opgericht om de omwonenden bij te praten over de ontwikkelingen m.b.t. de uitvoering. Uitgangspunt is een afvaardiging van 2 mensen per groep en 1 keer per 2 maanden, tenzij de omstandigheden om een andere frequentie vragen.

4) Communicatie

Voor de herontwikkeling van Randmeer zijn de volgende partijen direct betrokken. Deze partijen worden actief op de hoogte gehouden van het plan en nemen deel aan de werkgroep;

- Habion (initiatiefnemer en eigenaar)
- Koopmans (ontwikkelende partner Habion)
- Zorggroep Noord West Veluwe (zorgverlener)
- Gemeente Harderwijk (regievoerder en bewaken algemeen belang)
- Omwonenden / bewoners Randmeer
    - Bewoners Randmeer (nu leegstandsbeheer)
    - Leegstandsbeheer Klaverblad
    - Huurders Westeinde
    - Huurders Meerstaete
    - VVE Randstaete
    - Résidence de Plantage
    - Bewoners Harmonielaan, Diepegracht en Weidemeesterlaan.

Dit is geen uitputtende lijst. Er zijn meer omwonenden, ondernemers, verenigingen, algemeen geïnteresseerden en belangengroepen die zich betrokken voelen bij het project. Het stond hen vrij deel te nemen aan de werkgroep.

5) Rollen in communicatie

Voor de verschillende partijen gelden onderstaande afspraken. De leden van de werkgroep zorgen voor communicatie richting eigen achterban. Onderligger vormt het verslag dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente per bijeenkomst wordt opgesteld. Bij de werkgroep is de gemeente niet meer aanwezig als deelnemer. Wel is de gemeente partij als vergunning verlener voor bouw en sloop en voert zij daar ook controles op uit. Verslaglegging wordt door Habion verzorgd.

- **Habion:**
  Habion houdt samen met Koopmans alle partijen op de hoogte van de voortgang van haar ontwerpproces en deelt nieuwsberichten op haar website. De website www.randmeer-harderwijk.nl zal hiervoor o.a. worden gebruikt als platform voor het plaatsen van berichten. Geïnteresseerden die zich via de website aanmelden, krijgen bericht als daarop een nieuw item wordt geplaatst. Daarnaast ontvangen zij de nieuwsbrief via de mailinglijst. De nieuwsbrief wordt per post verstuurd aan de bewoners van VVE Randsteate, Meersteate en Westeinde.
  Habion is verantwoordelijk voor alle de communicatie over de sloop, de tijdelijke situatie en de bouw. Planning van de sloop en bouw, stroomschema, wordt als concept bij aanvraag bestemmingsplan aangeleverd. Speciale aandacht dient hier voor tijdigheid.
- **Koopmans:**
  Verstrekt aanvullende (inhoudelijke) informatie aan de werkgroep waar nodig. Verzorgt samen met Habion de communicatie naar buiten.
- **Gemeente Harderwijk:**
  Heeft een regierol en bewaakt de afspraken, organiseert bijeenkomsten, doet de verslaglegging en communiceert zolang de werkgroep bestaat. De gemeente fungeert dan als een centraal aanspreekpunt voor alle partijen.
- **Bewoners en omwonenden vertegenwoordigd in de werkgroep:**
  De aanwezigheid en een constructieve en actieve rol van de omwonenden tijdens de werkgroepen is belangrijk om tijdig tot goede afwegingen te komen. Een niet gedragen plan kan tot de opties behoren maar dan is dat ook uitgesproken naar elkaar en is daar bewust voor gekozen op onderdelen. "We agree to disagree"

6) Voorstellen communicatie

6.1 Communicatie gedurende werkgroepproces

Communicatie tijdens werkgroepproces

- Het proces beslaat meerdere bijeenkomsten door middel van werkgroepen.
- Een week voorafgaand deelt de gemeente de te bespreken stukken en agenda. Omdat dit de gemeente maar één week geeft om alles voor te bereiden, kunnen inhoudelijke stukken in de week voor de vergadering worden nagestuurd.
- Van elke bijeenkomst komt een verslag, dat Habion integraal op de website plaatst. Dat wordt onderling gedeeld en kan worden gedeeld met de achterban. Habion anonimiseert het verslag alvorens het op de website te plaatsen.
- Belangrijk uitgangspunt met betrekking tot de bijeenkomsten, is het mandaat dat de diverse partijen hebben van de achterban. Alleen op deze manier kan het proces strak worden ingericht en kan de voortgang worden bewaakt.

Communicatie na afloop van het werkgroepproces

- Na afloop is het doel dat er een uitgewerkt plan ligt op Schetsontwerp niveau van het gehele plan; dit betreft o.a. de gebouwen, gevels, inrichting buitenterrein en parkeeroplossing.

- Dit SO plan vormt de basis voor uitwerking van het bestemmingsplan en heeft als bijlage een laatste verslag met daarin opgenomen, indien het niet gedragen is door de buurt, de overgebleven bezwaren van de partijen.
- Een verslag van het proces wordt zo nodig gedeeld met de gemeenteraad, om aan te tonen dat er hard is gewerkt om tot een gedragen plan te komen wat voor zowel Habion, omwonenden en gemeente acceptabel is.
- Idealiter treden we als werkgroep eensgezind naar buiten, in elk geval over de onderwerpen waarover eensgezindheid bestaat. Indien partijen het oneens zijn over het uiteindelijke plan dat in procedure gaat dan heeft elke partij het recht zich daar ook zo over uit te laten.
- Na afloop van het werkgroepproces in 2021 wordt door Habion/Koopmans met de werkgroep de samenwerking voor de volgende fase besproken. Deze vindt in basis één keer per twee maanden plaats en bevat de terugkoppeling van Habion en Koopmans over de verdere uitwerking van het plan en het Liv Inn concept. De werkgroep stopt indien alle leden dat wensen of wanneer het gebouw wordt opgeleverd.

6.2 Communicatie door initiatiefnemer(s)

Onderstaande tabel geeft een beeld van de communicatiemomenten aangaande het werkgroepproces. Buiten deze communicatie is er bij Habion ook een intern communicatieplan over de communicatie over bijvoorbeeld het beheer van het huidige vastgoed, de sloop, het bouwrijp maken van de locatie (eventuele bodemonderzoeken), bouwactiviteiten, tijdelijke situaties en andere activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de omwonenden van Randmeer. Dit staat los van de werkgroepsessies en is gericht op beheer, onderhoud en uitvoering. Deze wordt wel in concept gedeeld met de werkgroep (voor indiening bestemmingplan) gelet op de nieuwswaarde voor de omwonenden. Zij hebben juist behoefte aan informatie over start bouw, sloop en tijdelijk beheer. Door het communicatieplan (met name als onderdeel van de vervolgfase met de uitvoering) voor indiening te delen als informatie zal ook het vertrouwen in het bouwproces worden vergroot. Hiernaast organiseert Habion na de start van de bestemmingsplanprocedure een werkgroep waarin de verdere uitwerking van de plannen wordt besproken.

Moment	**Middel**	**Toelichting/Boodschap**
Na iedere werkgroep	Website	Publiceren van de geanonimiseerde versie van de vastgestelde verslagen op de website. Doelgroep: Iedereen die zich hiervoor aanmeldt of de website bezoekt
Ter inzagelegging bestemmingsplan	Website en brief	Er wordt ook een melding gedaan aan de leden van de werkgroep. Doelgroep: Alle geïnteresseerden.
Twee-maandelijks	Werkgroep	Terugkoppeling van Habion en Koopmans over de verdere uitwerking van het plan en het Liv Inn concept. Doelgroep: werkgroepleden, en omwonenden van het huidige Randmeer.

6.3 Communicatie door de gemeente

De gemeente zal op de volgende momenten naar buiten treden om te communiceren. De gemeentelijke communicatie (via communicatieadviseur van de gemeente) in onderstaande tabel is bedoeld voor alle inwoners van de gemeente Harderwijk.

Moment	Middel	Toelichting/Boodschap
Collegebesluit	Persbericht	Collegebesluiten gaan gepaard met een persbericht. Hierin wordt objectief uitgelegd wat het college besluit. Voorbeeld: afspraken met Habion en proces werkgroep
Mijlpalen Werkgroep	Persbericht	Als de werkgroep besluit dat een ontwerp –wellicht onder voorwaarden- op voldoende draagvlak kan rekenen om in procedure te gaan, dan zal de gemeente hierover een persbericht verspreiden. Zonder draagvlak ook geen actieve perscommunicatie
Ter inzagelegging bestemmingsplan	Publicatie in huis-aan-huisblad	Er wordt ook een melding gedaan aan de leden van de werkgroep.
Uitvoering	Brieven	Waar nodig zal de gemeente middels een brief de omwonenden informeren over de stand van zaken rondom de uitvoering.

7. Thema sessies

7.1 Thema sessie: Planbeoordeling

Deelnemers: Alle leden van de werkgroep
Voorzitter: Linda Schravendeel (gemeente)
Expert(s): Gert Peters, Mathijs van Beem, Tim Nagtegaal (stedenbouw)
Werkgroep leden: Alle leden

Input	Themasessie	Output
• Tekeningen nieuwbouw • 3D-modellen nieuwbouw • Hoe wordt de toewijzing van de woningen geregeld? • Hoe wordt de doelgroep beschreven, gegarandeerd en wie handhaaft? • Document van “nader onderzoek binnen verschillende locaties binnen de plaats Harderwijk heeft uitgewezen dat de beoogde plannen een vergelijkbare dichtheid kennen.” delen met de werkgroep. Dit heeft betrekking op de massaliteit van het dit plan. • Hoe waarborgt de gemeente dat deze locatie niet in handen komt van een ontwikkelaar? De zorg dient op deze locatie behouden te blijven. Het is van essentieel belang dat de doelgroep voor deze locatie volledig en juridisch correct in de anterieure overeenkomst geformuleerd wordt.	• Een impressie van de nieuwbouw vanuit standpunt maaiveld i.p.v. vogelvlucht van bovenaf, dit om een goed beeld van de impact van de nieuwbouw op de bestaande omgeving vast te kunnen stellen. • De impact op het uitzicht van bestaande huurwoningen op het terrein en de woningen langs Westeinde buiten perceel zichtbaar maken. • Een bezonningstudie om de impact, schaduwwerking, van de nieuwbouw te kunnen vaststellen op de bestaande bebouwing, aangrenzende woningen en langs Westeinde.	• Tekeningen nieuwbouw • 3D-modellen nieuwbouw • Verslag themasessie • 3D perspectief 16A • 3D perspectief 78A • Voor alle onderwerpen: het doel is om te komen tot een breed gedragen plan met voldoende draagvlak voor alle partijen of het inzicht dat we het niet eens zijn.

7.2 Toelichting op Zorg

LET OP: Het thema zorg wordt niet als volwaardige werkgroepsessie behandeld. Ton Hoogendoorn geeft toelichting op de visie van de zorggroep. De werkgroep kan niet meebeslissen over de invulling van deze visie. Eventuele openstaande vragen worden schriftelijk toegelicht.

Deelnemers: Iedereen die geïnteresseerd is in de visie van de Zorggroep.
Voorzitter: Martin Krijgsman (gemeente)
Expert(s): Ton Hoogendoorn

Input	Themasessie	Output
• Welk deel gaat van de nieuwbouw gaat de Zorggroep NW Veluwe afnemen en voor welke doelgroep ? • Wat is de visie van de Zorggroep NW Veluwe op de inrichting van zorgwoningen? • Wat is de visie van de Zorggroep NW Veluwe op de inrichting van de buitenruimte? • Wat is de visie van de Zorggroep NW Veluwe op het “Liv-inn” concept en wie gaat het “Liv-inn” concept ter uitvoering brengen? In het verleden is er in het voormalige Randmeer een splinternieuwe keukeninrichting geplaatst, echter in verband met het niet rendabel zijn van het restaurant is het gesloten met als gevolg een restaurant met een niet operationele keuken met toebehoren. Dat is niet wenselijk. • Op 23 september 2020 heeft het college de schriftelijke vragen van het CDA beantwoord. Bij de beantwoording van vraag 5 wordt	•	• Document waaruit blijkt welke type zorg op deze locatie wordt verleend, door wie etc. • Vastleggen doelgroep in anterieure overeenkomst (en niet in bestemmingsplan; daar kunnen nl. geen rechten aan ontleend worden). • Verslag themasessie

aangegeven dat Habion en de Zorggroep een overeenkomst hebben gesloten. Graag een kopie van de betreffende overeenkomst als input voor deze thema sessie. • Hoe wordt de zorg op deze locatie gewaarborgd? Kan de gemeente de werkgroep toezeggen dat dit geregeld wordt in de anterieure overeenkomst en zo ja hoe luidt deze bepaling? • De zorggroep/Habion hebben eerder aangegeven onderzoek te hebben gedaan bij (toekomstige) bewoners van de woningen naar de wensen van deze bewoners? Kunnen de onderzoeksresultaten gedeeld worden? • Bij intramurale zorg is eenzelfde oppervlakte nodig voor zorgfaciliteiten en personeel(norm die wordt gehanteerd) nergens in dit plan meegenomen.		

7.3 Thema sessie: Parkeren, verkeer en terreininrichting (div. sessies)

Deelnemers: Alle leden van de werkgroep
Voorzitter: Martin Krijgsman (gemeente)
Expert(s): verkeerskundige Willem van Blijderveen, Lilian van Oosterhoudt & Eric Jongen (landschapsarchitect)
Werkgroep leden:

Input	Themasessie	Output
• Tekeningen nieuwbouw model 5 • 3D-modellen nieuwbouw. • Planuitgangspunten • Overzicht ongevallen laatste 5 jaar • Overzicht aantal huidige parkeerplaatsen • Situatieschets van terrein en voorgestelde terreininrichting • Fietstelling en verkeersbeweging telling Westeinde (huidig). • Rapport toekomstige bewoners, indeling naar leeftijdscategorie. • Parkeernormen per leeftijdscategorie. • Studie uitgevoerd door een verkeersdeskundige voor veilige en toegankelijke in- & uitritten naar Westeinde, Plantage en naar de nieuwe gebouwen. • Aanvulling op het rapport door de verkeersdeskundigen het onderzoek door Joyce Meijer • Onderbouwing beschikbaarheid parkeerfaciliteit Kruithuis dit i.v.m. te verwachten overlast parkeerdruk in de omliggende buurt. • Foto's bestaande situatie (gemaakt door Jos Rompen d.d. 30-08-21) . • Foto's bestaande situatie		• Oplossing voor de 19 parkeerplaatsen van de bewoners van Randstaete, tijdens de sloop en verbouwing en daarna, waar deze gesitueerd worden, hoe deze bereikbaar zijn en hoe deze afgesloten worden voor andere parkeerders. De parkeerplaatsen moeten zoals nu overzichtelijk en toegankelijk blijven. • Respecteren van de in de splitsingsakte vastgelegde erfdienstbaarheden hieromtrent. • Oplossing voor de huidige invalide-parkeerplaatsen voor de huidige bewoners, tijdens de sloop en verbouwing en daarna • Oplossing voor fietsenstalling(en). • Oplossing voor vuilcontainers. • Oplossing voor parkeren bezoekers. • Verkeersbewegingen per in- en uitrit. • Oplossing voor een toegankelijke, overzichtelijke en veilige in- en uitrit alsmede oplossing om het terrein toegankelijk te houden

Joyce Meijer. toevoegen. • Parkeren op maaiveld afbakenen met hagen en bomen • In de brief aan de werkgroep d.d. 21 april 2021 geeft de gemeente aan dat er sprake moet zijn van een “kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing”. Parkeren wordt voor 1/3 op maaiveld opgelost en voor circa 2/3 uit het zicht / onder de nieuwbouw opgelost. • In diezelfde brief staat dat parkeren voor bezoekers buiten het terrein van Randmeer plaatsvindt. Is dit überhaupt mogelijk? Het is niet wenselijk als bezoekers elders moeten parkeren, dit vormt een barrière om een bezoek te brengen aan de bewoners van het “nieuwe” Randmeer alsmede voor bewoners van Randstaete/Meerstaete • Onderzoeken “natuurlijke” overdekte parkeerruimte (evt. met zonnepanelen) en met voorzieningen voor elektrische auto’s. • Onderbouwing beschikbaarheid parkeerfaciliteit Kruithuis dit i.v.m. te verwachten overlast parkeerdruk in de omliggende buurt. • Geluidsberekening van hoge gebouwen dicht op de relatief drukke weg Westeinde i.v.m. verwachte versterking van het geluid voor directe omwonenden. • Parkeerfaciliteit, 40 ondergrondse plaatsen is niet voldoende. • Document “parkeerbalans”. • Planologisch, zowel stedenbouwkundig als landschappelijke in passen, invulling. Het		voor (wijk)verpleegkundigen, hulpdiensten, pakketbezorgers, bezoekers etc. • Aangepaste tekeningen nieuwbouw, inclusief de oplossing parkeren en ontsluiten. • Aangepaste 3D-modellen nieuwbouw, inclusief de oplossing parkeren en ontsluiten. • Plan voor de inrichting van de buitenruimte vaststellen omdat dit cruciaal is voor de acceptatie van de nieuwbouw op deze locatie. • Verslag themasessie

huidige plan voldoet daar niet aan (opmerkingen Marnix) mbt verhouding bebouwing/groen.
• Plan voor de inrichting van de buitenruimte nu vaststellen omdat dit cruciaal is voor de acceptatie van de nieuwbouw op deze locatie. Het risico bestaat anders dat dit een sluitstuk op de begroting wordt.
  ○ Glooiend landschap tussen de gebouwen met interessante beplanting de sfeer van de "Wijde Wellen" doorzetten met goed beloopbare paden, verhardingstype rollators e.t.c.
  ○ Geen brug over het water op eigen terrein naar Randmeer, i.v.m. verwachte overlast.
• Goede looproute en bereikbaarheid naar de Liv-inn vanuit omgeving/alle bestaande gebouwen		

7.4 Thema sessie: Afronding

Deelnemers: Alle leden van de werkgroep
Voorzitter: Martin Krijgsman (gemeente)
Expert(s):
Werkgroep leden:

Input	Themasessie	Output

• Tekeningen nieuwbouw
• 3D-modellen nieuwbouw
• Verslag themasessie:
  ○ Parkeren en ontsluiten
  ○ Terrein inrichting
	•	• Aangepaste tekeningen nieuwbouw
		• Aangepaste 3D-modellen nieuwbouw
		• Verslag themasessie
		• Per VVE/ Bewonersgroep in een verschillenmatrix aangeven waar wel/ niet mee akkoord is.

NB. De onderstaande thema's zullen in het volgende stadium verder worden uitgewerkt.

7.5 Thema sessie: Sloop

Deelnemers:
Voorzitter: n.t.b.
Expert(s):) n.t.b.
Werkgroep leden

Input	Themasessie	Output
• Tekeningen nieuwbouw • 3D-modellen nieuwbouw • Hoe lang gaat de sloop duren? • Hoe wordt er omgegaan met gevaarlijke stoffen zoals bv. asbest? • Zo kort mogelijke sloopfase met zo min mogelijk overlast. • Tijdslot afspreken indien mogelijk > volgende fase • Alternatieve parkeeroplossing voor Randstaete & Meerstaete tijdens de sloopfase. • Veilige bereikbaarheid van alle bestaande woningen tijdens de sloopfase. • Monitoren kwetsbare panden in omgeving, nulmeting uitvoeren voorafgaand aan sloop en vooraf afspraken maken over melding schade en afhandeling schade in aangrenzende panden tijdens sloopfase. ○ Meldpunt inrichten m.b.t. klachten en suggesties tijdens de sloop fase en de garantie op een snelle respons en beantwoording van deze suggestie en klachten.	•	• Voorafgaande aan start werkzaamheden 'nulmeting' (reeds toegezegd door Habion/Koopmans). • Overzicht wie als omwonenden worden aangemerkt voor een nulmeting en eindopname

7.6 Thema sessie: Bouw

Deelnemers:
Voorzitter:
Expert(s)
Werkgroep leden

Input	Themasessie	Output
• Tekeningen nieuwbouw - 3D-modellen - Hoe lang gaat de bouw duren? - Zo kort mogelijke bouwfase met zo min mogelijk overlast. - Tijdslot afspreken indien mogelijk > volgende fase - Alternatieve parkeeroplossing voor Randstaete & Meerstaete tijdens de bouwfase - Veilige bereikbaarheid van alle bestaande woningen tijdens de bouwfase. - Meldpunt inrichten m.b.t. klachten & suggesties tijdens de bouwfase en de garantie op een snelle respons en beantwoording van deze suggestie en klachten. - De te kiezen funderingsconstructie (heien, drukken, schroefpalen, etc.) met als uitgangspunt beperking overlast voor omwonenden. - Monitoren kwetsbare panden in omgeving, nulmeting uitvoeren voorafgaand aan bouw en vooraf afspraken maken over melding schade en afhandeling schade in aangrenzende panden tijdens sloop- en bouwfase - Regelmatig updates nieuwbouw, betrokkenheid & informeren wekt begrip voor overlast. - Rondleiding bij nieuwbouw • Veilige bereikbaarheid van alle bestaande woningen tijdens de	•	• Nulmeting en eindopname

sloopfase. • Monitoren kwetsbare panden in omgeving, nulmeting uitvoeren voorafgaand aan sloop en vooraf afspraken maken over melding schade en afhandeling schade in aangrenzende panden tijdens sloopfase. • Meldpunt inrichten m.b.t. klachten en suggesties tijdens de sloop fase en de garantie op een snelle respons en beantwoording van deze suggestie en klachten.		

7.7 Thema sessie: 'Liv Inn' concept

Deelnemers:
Voorzitter:
Expert(s)
Werkgroep leden

Input	Themasessie	Output
• Tekeningen nieuwbouw • 3D-modellen nieuwbouw ○	•	• Nader te bepalen

7.8 Thema sessie: Aanleg park

Deelnemers:
Voorzitter:
Expert(s)
Werkgroep leden

Input	Themasessie	Output

• Tekeningen nieuwbouw
• 3D-modellen nieuwbouw
Een maand voordat er met de inrichting van het park en de parkeerplaatsen gestart wordt de omwonenden inlichten over de aanstaande uitleg.
 	
• Hoe lang gaat de aanleg duren?
• Zo kort mogelijke aanleg fase met zo min mogelijk overlast.
• Tijdslot indien mogelijk
• Alternatieve parkeeroplossing voor Randstaete & Meerstaete tijdens de aanlegfase.
• Veilige bereikbaarheid van alle bestaande woningen tijdens de aanlegfase.
  ○ Meldpunt inrichten m.b.t. klachten & suggesties tijdens de aanlegfase en de garantie op een snelle respons en beantwoording van deze suggestie en klachten.
  ○ Openingsfeest!
	•	• Nader te bepalen

Bijlage 1: Overzicht van vragen en antwoorden bij thema's 'herontwikkeling Randmeer'

Punten ten behoeve van thematische uitwerking 'herontwikkeling Randmeer'

Door: 1 vertegenwoordiging VvE Randstaete te Harderwijk,
2 vertegenwoordiging VvE Résidence de Plantage te Harderwijk,
3 vertegenwoordiging bewoners Meerstaete,
4 vertegenwoordiging bewoners Diepegracht, Harmonielaan en Weidemeesterlaan en
5 vertegenwoordiging bewoners Wethouder Jansenlaan

Versie: 1

Datum: 10-07-2021 / *beantwoording vragen 23-08-2021*

Status: concept

1 Ruimtelijke analyse & planuitgangspunten d.d. 15-03-21

Respecteer de planuitgangspunten zoals die eerder zijn samen- en vastgesteld met/tussen de gemeente en bovengenoemde partijen (versie d.d. 5-03-21)!
Deze uitgangspunten worden ook zoveel mogelijk gerespecteerd. Gemeente heeft deze uitgangspunten als handreiking richting Habion meegegeven. Dat wil niet zeggen dat zij letterlijk aan alle punten gaan / kunnen voldoen. Dat moet ook uit de haalbaarheid blijken. Het is inmiddels wel gebleken dat alle partijen 'water bij de wijn' moeten doen om tot een goed compromis te komen.

2 Ontwikkeling plan

Het doel is om te komen tot een breed gedragen plan met voldoende draagvlak voor alle partijen, hierbij is van tevoren duidelijk dat er niet over alle onderwerpen binnen het ontwerp eensgezindheid zal ontstaan. Daarvoor liggen de wensen en belangen te ver uit elkaar. We spreken af dat bij een plan: "agree to disagree" een mogelijke uitkomst is. Daarbij wordt er in het verslag van de laatste werkgroep genoteerd wat de punten zijn waarop er geen eensgezindheid kon ontstaan. Om tot een goede beoordeling van het plan te kunnen komen hebben de werkgroepsleden de volgende informatie nodig.

2.1 Een impressie van de nieuwbouw vanuit standpunt maaiveld i.p.v. vogelvlucht van bovenaf, dit om een goed beeld van de impact van de nieuwbouw op de bestaande omgeving vast te kunnen stellen. Ook de impact op het uitzicht van bestaande huurwoningen op het terrein en de woningen langs Westeinde buiten perceel zichtbaar maken.
Dit kan de architect inzichtelijk maken middels het 3D computermodel waarbij iedere positie kan worden beoordeeld.
***Actie:** Tijdens werkgroep bijeenkomst 30-08 het digitale model doorlopen.*

2.2 Een bezonningstudie om de impact, schaduwwerking, van de nieuwbouw te kunnen vaststellen op de bestaande bebouwing, aangrenzende woningen en langs Westeinde.
Dit kan de architect inzichtelijk maken (90% betrouwbaarheid).
***Actie:** Tijdens werkgroep 30-08 tonen en bespreken.*
2.3 Een studie windbelasting i.v.m. hoogtes en een toetsing op veiligheid met betrekking tot de bewoners.
Dit wordt in de onderzoeken m.b.t. het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. Voor nieuwbouw lager dan 30 meter is er overigens geen onderzoek naar windhinder nodig.
***Actie:** Toevoegen aan set bestemmingsplan indien verplichting.*

2.4 Een ontwerpvoorstel voor de renovatie zijgevel Randstaete/Meerstaete na de sloop van Randmeer.
Koopmans, Habion en architect maken hiervoor een uitwerking tijdens of na bestemmingsplanprocedure en tonen dit aan de werkgroep.
***Actie:** Voorstel ontwerp delen met werkgroep tijdens/na BP procedure.*

2.5 Visie op gebruik en inrichting 1e verdieping Randstaete/Meerstaete in combinatie met renovatie zijgevel.
Koopmans, Habion en architect maken hiervoor een uitwerking tijdens of na bestemmingsplanprocedure en tonen dit aan de werkgroep.
***Actie:** Voorstel ontwerp delen met werkgroep tijdens/na BP procedure.*

2.6 Studie uitgevoerd door een verkeersdeskundige voor veilige en toegankelijke in- & uitritten naar Westeinde, Plantage en naar de nieuwe gebouwen. Door het geplande grote aantal appartementen, zullen er veel verkeersbewegingen ontstaan. Verkeer van de bewoners, maar ook van bezorgers, taxi's, hulpdiensten, bezoekers, verzorgenden etc. Waarbij de bewoners van de nieuwe appartementen in principe op twee parkeerplaatsen kunnen parkeren. Niet duidelijk wanneer er van welke gebruik gemaakt kan worden, hierdoor zal er op- en neer gereden gaan worden wat voor onveilige situaties zal gaan zorgen.
Verkeerskundig is het wenselijk om de verschillende parkeerterreinen zoveel mogelijk aan elkaar te koppelen, om heen en weer rijden (zoekgedrag) te voorkomen. Daarnaast is het wenselijk het aantal ontsluitingen op het Westeinde zoveel mogelijk te beperken om zo de verkeersveiligheid zoveel mogelijk tegemoet te komen. Liever 1 dan 3 ontsluitingen.
***Actie:** Verkeerskundige beoordeling schetsontwerp inrichtingsplan.*

2.7 Onderbouwing beschikbaarheid parkeerfaciliteit Kruithuis dit i.v.m. te verwachten overlast parkeerdruk in de omliggende buurt.
Op parkeerplaats Westeinde/Kruithuis is op de volgende momenten voldoende parkeercapaciteit om alle bezoekersparkeren te kunnen herbergen: werkdagavonden, werkdagnachten, koopavonden (vrijdag), zaterdagavonden en zondagmiddagen. Dat betekent dat het bezoekersparkeren op werkdagen (overdag) en op zaterdagen (overdag) niet op parkeerplaats Westeinde opgelost kan worden. Op die momenten dient het bezoekersparkeren elders opgelost te worden.
***Actie**: Vastgestelde parkeerbalans verwerken in schetsontwerp inrichtingsplan.*

2.8 Behoud van 19 parkeerplaatsen van de bewoners van Randstaete, waar deze gesitueerd worden, hoe deze bereikbaar zijn en hoe deze afgesloten worden voor andere parkeerders.
Actie: *Opnemen in het schetsontwerp inrichtingsplan.*

2.9 Oplossing voor de huidige invalide-parkeerplaatsen voor de huidige bewoners.
Voor het aantal en de situering van gehandicaptenparkeerplaatsen dient uitgegaan te worden van de richtlijnen van verkeerskundig kenniscentrum CROW. Zij geven o.a. aan dat 2% van de totale parkeercapaciteit een gehandicaptenparkeerplaats moet zijn. Deze worden bij voorkeur binnen 50 meter van de entree van de gebouwen gerealiseerd. Ook zijn gehandicaptenparkeerplaatsen iets ruimer dan een normaal parkeervak (grootte 3,5 x 5 meter i.p.v. 2,5 x 5 meter).
Actie: *Invalide parkeerplaatsen conform richtlijnen opnemen in schetsontwerp inrichtingsplan.*

2.10 Plan voor de inrichting van de buitenruimte nu vaststellen omdat dit cruciaal is voor de acceptatie van de nieuwbouw op deze locatie. Het risico bestaat anders dat dit een sluitstuk op de begroting wordt.
- Glooiend landschap tussen de gebouwen met interessante beplanting de sfeer van de "Wijde Wellen" doorzetten met goed beloopbare paden, verhardingstype rollators etc.
- Geen brug over het water op eigen terrein naar Randmeer, i.v.m. verwachte overlast.
- Parkeren op maaiveld afbakenen met hagen en bomen
- Goede looproute en bereikbaarheid naar de Liv-inn vanuit omgeving/alle bestaande gebouwen

Een plan voor de inrichting van de buitenruimte wordt momenteel opgepakt door een landschapsarchitect die nauw samenwerkt met de architect van de nieuwbouw. Het is voor deze fase eerst belangrijk om het op hoofdlijnen eens te worden over het voorgestelde model voordat er over details gesproken kan worden.
Actie: *Genoemde punten verwerken in schetsontwerp inrichtingsplan buitenruimte.*

2.11 Geluidsberekening van hoge gebouwen dicht op de relatief drukke weg Westeinde i.v.m. verwachte versterking van het geluid voor directe omwonenden.
Indien dit een verplichting is wordt dit meegenomen in de onderzoeken die voor het bestemmingsplan benodigd zijn.

3 Algemeen

3.1 De massaliteit op deze plek. Hoogte moet planologisch harmoniëren met omgeving, zeker op deze plek, toch te beschouwen als behorend tot de historische oude binnenstad en vissersplaats aan het voormalige IJsselmeer
Als we kijken waar we vandaan komen, dan zijn er al flinke slagen gemaakt. De grote hoogte (woontoren) is uit het plan, het woningaantal is met 21 stuks teruggebracht en het parkeren wordt deels onder de nieuwbouw opgelost. Wat betreft de hoogte: deze is nu gelijk aan het hoogste punt van het gebouw van de VVE Randstaete en blijft hierdoor ook onder de boomtoppen van de bomen in de omgeving.
Nader onderzoek binnen verschillende locaties binnen de plaats Harderwijk heeft uitgewezen dat de beoogde plannen een vergelijkbare dichtheid kennen.

3.2 De beoogde nieuwbouw aan het Westeinde tegenover de Harmonielaan staat te dicht op de woningen van de Harmonielaan als deze vijf á zes verdiepingen hoog worden.
Voor de diverse blokken is de meest passende positie gekozen waarbij rekening is gehouden met het beoogde programma, de parkeeroplossing, de groene inrichting en de bekende rooilijnen. De bebouwing aan de Harmonielaan staat hierbij verder van de straat ten opzichte van de huidige bestaande bebouwing.
Actie: De gebouwen worden uitgewerkt in een 3D model om de situatie te ervaren.

3.3 Planologisch, zowel stedenbouwkundig als landschappelijke in passen, invulling. Het huidige plan voldoet daar niet aan (opmerkingen Marnix) mbt verhouding bebouwing/groen.
Uit onderzoek naar het oppervlak in grondgebruik (bebouwing, verharding en groen) blijkt dat er in het nieuwe plan zelfs meer ruimte is voor groen (55% nu t.o.v. 47% in de bestaande situatie) doordat de hoeveelheid verharding afneemt. Het oppervlak aan bebouwing blijft vrijwel gelijk aan de bestaande situatie. In die zin wordt de verhouding tussen bebouwing, verharding en groen alleen maar beter.

3.4 Parkeerfaciliteit, 40 ondergrondse plaatsen is niet voldoende.
Dit wordt onderbouwd door middel van een parkeerbalans.
***Actie:** Zie punt 2.7*

3.5 Bestemming voor welke doelgroep inclusief indicatie leeftijdscategorie.
Het is een oudere doelgroep die zorgbehoevend is of in de toekomst wellicht zorg nodig heeft. Die zorg is dan nabij en kan worden ingekocht. De indicatie leeftijdscategorie zal waarschijnlijk 65+ zijn met een maximum van 10% afwijking op deze leeftijdsgrens (wegens specifieke indicatie, handicap etc). Dit willen we vastleggen in het bestemmingsplan.
***Actie:** Leeftijdscategorie wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.*

3.6 Bij intramurale zorg is eenzelfde oppervlakte nodig voor zorgfaciliteiten en personeel(norm die wordt gehanteerd) nergens in dit plan meegenomen.
ZNWV is verantwoordelijk voor het verlenen van de juiste zorg. ZNWV overweegt zorg te gaan verlenen op basis van scheiden wonen & zorg. Bewoners huren dan een zelfstandige woning van Habion en ontvangen zorg op maat van ZNWV. Ruimten voor faciliteren zorg en personeel is dan (bijna) niet nodig.

3.7 Groot volume vrije huur sector, dit is echter voor marktpartijen, en niet voor woningcorporaties. Is juist een van de zaken die mede door de affaire Vestía is vastgelegd. (Hoe) is dat hier geregeld? Met welke andere partij?
Afstemming juiste mix huurniveaus door Habion (haalbaarheid) en Gemeente. Habion zal er uiteraard zorg voor dragen dat ontwikkeling en realisatie conform regelgeving plaats zal vinden.

3.8 Bezonning, schaduw en wind studies.
Dit zal de architect aan de hand van het 3d model nader toelichten.
Actie: *Zie punt 2.2 en 2.3*

3.9 Verkeersveiligheid, verkeersontsluiting en bereikbaarheid. Bereikbaarheid van het complex voor auto's taxi's, hulpdiensten, bezoekers, bezorgdiensten en vele anderen, alsook de verkeersafwikkeling vanaf het terrein.
Om de bereikbaarheid van het terrein voor taxi's, hulpdiensten, et cetera zo optimaal mogelijk te maken, is het belangrijk dat goed wordt nagedacht over het al dan niet afsluiten van het terrein. Voorkeur heeft een open entree, dus zonder hek of slagboom. Bovendien neemt een hek of slagboom veel ruimte in, omdat er aan weerszijden voldoende opstelruimte ingecalculeerd moet worden om veilig te kunnen wachten voor het hek of de slagboom geopend wordt. Qua verkeersafwikkeling moet eerst de locatie van de ontsluitingen vastgesteld worden. Daarna kan pas de inrichting van de aansluitingen op het Westeinde verder gedetailleerd worden.
Actie: *Zie punt 2.6*

3.10 Fietsenstallingen e.a hulpmiddelen, nergens aangegeven.
Actie: *In hoofdlijnen opnemen in schetsontwerp inrichtingsplan.*

3.11 Los en laad plekken, alsmede bereikbaarheid nergens aangegeven.
Actie: *In hoofdlijnen opnemen in schetsontwerp inrichtingsplan.*

3.12 Aantrekkende verkeersbewegingen bij dit aantal geplande wooneenheden
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt de landelijke normen van verkeerskundig kenniscentrum CROW gebruikt.
Functie intramuraal: gemiddeld 2,74 verkeersbewegingen per woning per dag
Functie aanleunwoningen: gemiddeld 2,35 verkeersbewegingen per woning per dag
Functie middenhuur woningen: gemiddeld 3,4 verkeersbewegingen per woning per dag
Overigens is het bezoekersparkeren, dat deels op parkeerplaats Westeinde gefaciliteerd wordt, ook meegerekend in bovenstaande berekening.

3.13 Bereikbaarheid vanaf het Westeinde, in het plan nu 3 toegangen terwijl even verder op een nog steeds onvoldoende overzichtelijk kruispunt.
Aandacht voor de verkeersafwikkeling is inderdaad heel belangrijk. De eerste stap is het onderzoeken hoe het aantal aansluitingen op het Westeinde zoveel mogelijk kan worden teruggebracht naar 1 of hooguit 2 aansluitingen. Vervolgstap is te onderzoeken hoe deze aansluitingen verkeerskundig optimaal moeten worden ingericht.
Actie: *Zie punt 2.6*

3.14 Plekken voor vuilcontainers en bereikbaarheid daarvan nergens aangegeven, moet in het plan worden aangegeven.
Actie: *In hoofdlijnen opnemen in schetsontwerp inrichtingsplan.*

3.15 Parkeerplekken (afgesloten) Randstaete moet duidelijk en exclusief worden aangeven. Gevestigde erfdienstbaarheden worden in model 5 niet gerespecteerd (niet-nakoming).
Actie: *Zie punt 2.8*

3.16 Overlast geluid en luchtverontreiniging, schadelast (ook bij sloop)?
Het bouwen (en ook slopen) in een bestaande omgeving brengt overlast met zich mee. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal er een opname worden gegaan van de omliggende bebouwing. De oorzaak van onverhoopte schades die kunnen ontstaan tijdens de werkzaamheden kunnen in dat geval worden vastgesteld.
Wat betreft de beperking van geluidsoverlast en lucht verontreiniging is het in ieders belang dit zo min mogelijk. Er zal een aanspreekpunt worden aangesteld bij vragen of opmerkingen.
Actie: *Stappen- en communicatieplan inzake de voorliggende sloop- en bouwactiviteiten delen met omwonenden ruim voor de start van de betreffende werkzaamheden. Periodiek updaten middels nieuwsbrieven.*

3.17 Rooilijn respecteren.
Het respecteren van de rooilijn van het huidige gebouw aan het water was inderdaad één van de uitgangspunten die opgesteld zijn. Het huidige voorstel steekt daar echter zo'n 15 meter doorheen. Maar dit is niet over de volle breedte omdat het nieuwe gebouw haaks op het water komt te staan. Feitelijk wordt die rooilijn slechts over een lengte van 22 meter overschreden. Daar tegenover staat dat er door de sloop van het huidige gebouw (86 meter lang) veel meer licht en lucht rondom de bestaande gebouwen ontstaat. Het strikt vasthouden aan de huidige rooilijn is daardoor ondergeschikt geworden. Er blijft ruim voldoende of zelfs een ongewijzigd vrij uitzicht richting het Wolderwijd. Zo wordt de 'vrije kijkhoek' vanaf een balkon van het gebouw VVE Plantage verkleind van 193 naar 182 graden. Dat is een verwaarloosbare afname van slechts 6%. Kijkend vanaf een balkon van het gebouw VVE Randstaete is er zelfs helemaal geen sprake van een afname aan 'vrije kijkhoek' omdat de nieuwbouw, ten opzichte van het gebouw van de VVE Plantage, terug ligt.

3.18 Veiligheid in het bijzonder voor de woningen gelegen rondom Randmeer op het maaiveld.
Of de veiligheid van de belendende woningen minder gaat worden in de nieuwe situatie is twijfelachtig. Op verschillende plekken zal er nu meer sociale controle zijn, bijvoorbeeld door aankomend en vertrekkend verkeer op de locatie. Habion heeft eerder aangegeven de veiligheid van de bestaande huurwoningen nader te onderzoeken.
Actie: *Onderzoek naar mogelijke veiligheids-verbeterpunten bestaande huurwoningen.*

4 Invulling zorgcomponent (doelgroep)

4.1 Welk deel gaat van de nieuwbouw gaat de Zorggroep NW Veluwe afnemen en voor welke doelgroep

Zie ook punt 3.6. Gebouw aan de Westeinde, aantallen en in welke vorm nog definitief overeen te komen.

4.2 Wat is de visie van de Zorggroep NW Veluwe op de inrichting van zorgwoningen?

Zie ook punt 3.6. Gebouw aan de Westeinde, aantallen en in welke vorm nog definitief overeen te komen.

4.3 Wat is de visie van de Zorggroep NW Veluwe op de inrichting van de buitenruimte?

De Zorggroep kijkt mee in het ontwerptraject van de buitenruimte. Per locatie worden specifieke eisen gesteld afhankelijk van beoogde doelgroep en bijpassende leefstijl.

5 Invulling "Liv-inn concept" & maatschappelijke/sociale voorzieningen

Habion zal op een later overeen te komen tijdstip de invulling van het Liv inn concept met bewoners en omwonenden verder vorm gaan geven conform de roringmethodiek. (ophalen welke wensen er bestaan om deze ruimten in te vullen)

***Actie:** Na bestemmingsplan procedure Liv inn vormgeven met toekomstig bewoners en omwonenden.*

6 Sloop, bouw en oplevering park & parkeerplaatsen

6.1 Omwonenden moeten tijdig geïnformeerd worden bij iedere fase

Dat is onderdeel van het proces voor bouwen in een bestaande omgeving.

***Actie:** zie punt 3.16*

6.2 Onduidelijk in de plannen hoe de overlast voor omwonenden wordt beperkt (groot project met lange doorlooptijd)

Zoals aangegeven brengt bouwen in een bestaande omgeving overlast met zich mee. We zullen in kaart brengen hoe de rijroutes zijn van bouwverkeer, fasering van de activiteiten, positie van het ketenpark, parkeren van personeel etc. Deze gegevens zullen met u worden gedeeld en aangepast waar mogelijk.

***Actie:** Zie punt 3.16 voor stappen- en communicatieplan.*

6.3 Overlast door geluid, stof en trillingen. Worden omliggende woningen (tussen de 60 en 130 jaar oud) bouwkundig vastgelegd (nul-meting)?

Correct; er volgt een nul-meting.

***Actie:** Organiseren van een nul-meting bij de omliggende bebouwing voor aanvang van de sloopwerkzaamheden.*

6.4 Hoe wordt omgevingsveiligheid tijdens het bouwproces gewaarborgd (aan- en afvoer van kranen, funderingsmachines, hijsen boven openbare weg?
Dergelijke zaken worden vooraf duidelijk en helder in kaart gebracht en uitgewerkt op tekening en op schrift. Naast de omwonenden is namelijk ook de gemeente Harderwijk gebaad bij een veilige situatie in openbaar gebied.
***Actie:** Zie punt 3.16 voor stappen- en communicatieplan.*

6.5 Tijdens de sloop en de nieuwbouw zorgen voor tijdelijke vervangende parkeerplaatsen voor de bewoners van Randstaete, Meerstaete en de invalide parkeerplaatsen.
Dat is correct; hiervoor wordt een situatietekening uitgewerkt met daarop de bouwplaats maar ook de tijdelijke situatie voor parkeren. Deze gegevens worden voor vaststelling gedeeld en waar mogelijk aangepast.
***Actie:** Zie punt 3.16 voor stappen- en communicatieplan incl. inrichting tijdelijk parkeren.*

Bijlage 1: Data overzicht

Voorjaar 2019	Afstemming Massastudie	Gemeente Harderwijk en Habion bespreken massastudie
September 2019	Werkgroep Grote bouwinitiatieven	Habion bespreekt plan in werkgroep grote bouwinitiatieven. Groen licht naar college.
November 2019	Collegebesluit planologische medewerking	
Januari 2020	Stedenbouwkundig beraad	Habion bespreekt plan in stedenbouwkundig beraad. Hieruit volgen opmerkingen over ruimtelijke kwaliteit, parkeren en ontsluiting
Voorjaar 2020	Uitwerking plannen	Habion werkt plannen uit, maakt bestemmingsplan.
Juli 2020	Habion presenteert plan voor nieuwbouw	Een brochure wordt huis-aan-huis verspreid onder bewoners en omwonenden Randmeer
Juli 2020	Omwonenden melden zich met bezwaren	Volgens de buurt is het voorstel onder andere te massaal en te hoog, niet passend voor de plek, is er te weinig aandacht voor groen, worden parkeerproblemen voorzien, behoeft de ontsluiting van het gebied aandacht en heeft ze vragen over de beoogde doelgroep
Juli, Augustus, september 2020	Habion voert gesprekken met omwonenden	Vanwege de coronamaatregelen worden deze gesprekken digitaal georganiseerd.
7 oktober 2020	Gemeente voert gesprek met omwonenden	Ophalen wat de bezwaren zijn en vragen wat gewenst vervolgproces is.
19 oktober 2020	Gesprek waarbij Habion, Koopmans, omwonenden gemeente en zorggroep aanwezig zijn. Inclusief bestuurders	Jeroen de Jong stelt voor om een werkgroep op te richten om naar een compromis toe te werken waar alle partijen tevreden mee zijn. Er wordt bestuurlijk gehoor gegeven aan het ter discussie stellen van de uitgangspunten. Afgesproken wordt dat er uitgangspunten voor een alternatief plan worden opgesteld.
14 december 2020	Vervolggesprek met alle partijen,	Voorbereidend overleg op inrichten werkgroep.
11 januari	Werkgroep 1:	Omwonenden hebben vertrouwen opgezegd en zijn niet aanwezig
21 januari	Afspraak Gemeente - Omwonenden	Afspraak tussen omwonenden, wethouder en directeur ruimte gem. Harderwijk. Afgesproken dat gemeente en Habion scopingsdocument invullen.
8 februari	Werkgroep 2: Proces en scopingsdocument	Afgesproken dat gemeente uitgangspunten voor alternatief plan aanlevert.
25 februari	Werkgroep 3: Uitgangspunten alternatief plan	Tim presenteert uitgangspunten voor het alternatieve plan. Afgesproken dat Habion de uitgangspunten serieus in overweging neemt en met een reactie komt wat wel/niet overgenomen kan worden.
8 maart Afgelast		Werkgroep is afgelast om Habion genoeg tijd te geven met een reactie te komen.
22 maart	Werkgroep 4: Reactie Habion	Het scopingsdocument wordt vastgesteld. Habion presenteert een aangepast plan. De werkgroep vindt dit plan onvoldoende. Het is nog te veel gebaseerd op het huidige plan. Habion moet nog een slag maken.
9 april	Bestuurlijk overleg Habion - Gemeente	Afspraken over parkeren, ruimtelijke kwaliteit en aantal woningen worden gemaakt. Habion gaat

		ontwerpsessies organiseren die de nota van uitgangspunten als uitgangspunt hebben.
12 april	Werkgroep afgelast.	De gemeente gelast de werkgroep af, er is nog geen nieuw plan van Habion.
22 april en 12 mei	Ontwerpsessies	Habion, Gemeente, omwonenden en Gelders Genootschap werken samen aan nieuw ontwerp. Nieuwe schets wordt door Habion voorgelegd aan werkgroep van 17 mei. Een vervolg voor 2 juni wordt gepland.
20 april	Collegebesluit	N.a.v. bestuurlijk overleg met Habion neemt het college besluit over 1) nota van uitgangspunten 2) parkeren en 3) woningaantallen.
22 april	Brief naar werkgroep	Per brief wordt aan de werkgroep gecommuniceerd wat het college heeft besloten.
26 april	Werkgroep 5: update gemeente	Bespreken proces/ stand van zaken met omwonenden. Toelichten afgelasting werkgroep 12 april. Toelichten collegebesluit.
17 mei	Werkgroep 6: nieuwe studie Habion	Habion presenteert studie op basis van model 4 uit de nota van uitgangspunten. De hoogte/massaliteit van het plan blijft voor omwonenden een probleem.
20 mei	Commissie Ruimte	Alle betrokkenen spreken in. Commissie Ruimte hoort aan hoe het alternatieve plan tot stand kwam. De discussie aantallen v.s. parkeren v.s. ruimtelijke kwaliteit wordt voorgelegd. De woningaantallen (165) worden gesteund door de commissie. Plan wordt door sommige partijen te hoog bevonden. N.a.v. de commissie zijn er vanuit raadsleden geen vragen of opmerkingen meer binnengekomen bij de wethouder.
31 mei	Werkgroep	Bespreking commissie ruimte. Vervolg voor ontwerp bespreken. Voorstel Habion voor vervolgproces.
2 juni	Ontwerpsessie	Verdere (detail)uitwerking met de ontwerpcommissie.
15 juni	Oplevering studiemodel 5	Koopmans heeft een nieuwe variant opgeleverd gebaseerd op 157 appartementen
28 juni	Werkgroep	Bespreken model 5
12 juli	Werkgroep	Bespreken model 5 / pijnpuntenlijst
30 augustus	Werkgroep	Doornemen 3d model
13 september	Werkgroep	Themasessie zorg, plan van aanpak, inrichtingsplan
27 september	Werkgroep	Themasessie inrichtingsplan
20 oktober	Werkgroep	Themasessie inrichtingsplan
17 november	Werkgroep	Themasessie inrichtingsplan + vaststellen PvA
December 2021	Afronding werkgroep 1e fase.	Planbeoordeling + verschillenmatrix invullen
Januari 2022	Opstellen bestemmingsplan / ondertekenen anterieure overeenkomst gemeente / Habion	Habion/Koopmans organiseert na indiening van bestemmingsplan een tweemaandelijkse bijeenkomst die over de uitwerking van het voorkeursplan gaat. In deze bijeenkomsten gaat het over meer details omtrent bouwplan en inrichtingsplan maar gaat het ook over communicatie tijdens bouw en sloop.
Maart 2022	Ambtelijke toets / vooroverleg bestemmingsplan	Wordt beoordeeld door gemeente op volledigheid.

April 2022	Ter inzage leggen bestemmingsplan	Na besluitvorming College 6 weken ter inzage
Juni 2022	Opstellen zienswijzenota	Worden voorzien van reactie en voorgelegd aan College
Augustus 2022	Behandeling college / commissie ruimte	Worden besproken in Commissie Ruimte
Oktober 2022	Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad	Wordt geagendeerd/besloten/geamendeerd in Raad
November 2022	Na vaststelling 6 weken ter inzage i.v.m. beroepstermijn	Tijdspad indicatief
Januari 2023	Indienen bouwvergunning	Tijdspad indicatief
Augustus 2023	Start sloop / bouwrijp maken	Tijdspad indicatief
Januari 2024	Start bouw	Tijdspad indicatief
Augustus 2025	Oplevering nieuwbouw	Tijdspad indicatief